



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 165/2023

IMPRESA DEBITRICE: KEVIN NATURAL STONE S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: Dott. TOBIA LAZZARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

E RELAZIONE DELL'ESPERTO

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici al n. 875 del Tribunale Ordinario di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it - pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it - tel 0302780783) è stato nominato Esperto, perito estimatore, con lo specifico incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili caduti nella procedura in epigrafe.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 3 – NEGOZIO IN VIA SOLFERINO A BAGNOLO MELLA (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	3
§ 3.3 – Stato di possesso.....	4
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	5
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	10
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	12
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	13

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO IN VIA SOLFERINO N. 26 A BAGNOLO MELLA (BS)	Negozi con wc	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 24.000,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 3.600,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			10% € 2.400,00
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 750,00	€ 18.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in UN LOTTO UNICO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.**

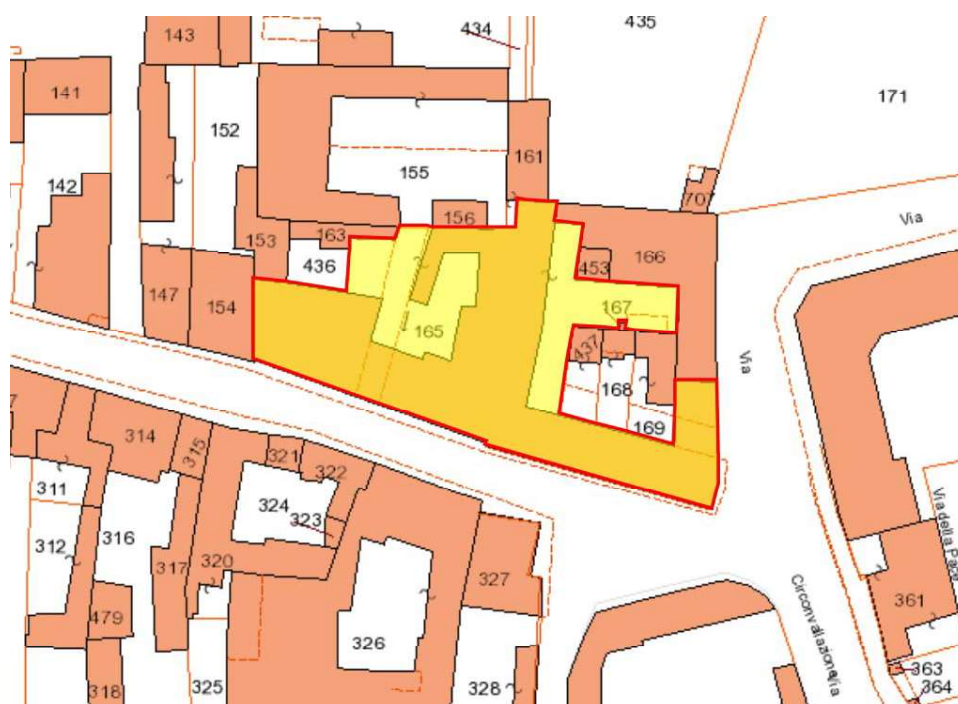
§ 3 – NEGOZIO IN VIA SOLFERINO A BAGNOLO MELLA (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Piena proprietà di negozio sito in via Solferino n. 26 in comune di Bagnolo Mella individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BAGNOLO MELLA(BS) VIA SOLFERINO n. 4 Piano T	NCT/10	165	16	Cat.C/1	03	20 m ²	Euro: 268,56

Per una migliore identificazione e visualizzazione dell'unità in esame si inserisce di seguito un estratto della mappa del Catasto Terreni (la particella evidenziata identifica ovviamente l'intero complesso immobiliare) e si allega la planimetria catastale vigente (allegato n. 1).



Confini da nord in senso orario

Subalterni del mappale 165 del Fg. 10/NCT di proprietà di terzi su due lati; via Solferino; unità commerciale facente parte del mapp. 154 del Fg. 10/NCT di proprietà di terzi.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

Il bene in esame si trova nella zona a ovest del centro storico di Bagnolo Mella.

Consiste in un piccolo negozio costituito da un unico locale nel quale è stato recentemente ricavato (senza autorizzazione, come verrà meglio precisato più avanti nello specifico paragrafo 3.4) un servizio igienico con antibagno, che si affaccia su via Solferino con una vetrina distinta dal civico 26, dalla quale ha anche accesso diretto dalla strada pubblica.

La zona è ben servita dalla rete viaria e risulta dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognatura, elettricità, telefonia, ecc.).

Via Solferino è una strada abbastanza ampia ad un senso di marcia con marciapiedi sui due lati e spazi a parcheggio lungo il suo sviluppo sulla quale si affacciano, su entrambi i lati, fabbricati a due o tre piani con i piani terra prevalentemente a destinazione commerciale, dei quali molti risultano chiusi e inutilizzati.

Il fabbricato in cui si trova il negozio è di vecchia costruzione, realizzato con struttura portante in muratura.

Le finiture risultano di buona qualità e in ottimo stato di conservazione, stante il fatto che risulterebbero fatte dalla Debitrice dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto nel 2021.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra, il pavimento in mattonelle effetto pietra nel negozio ed effetto legno nell'antibagno e nel servizio igienico (in questi due locali lo stesso materiale è stato usato anche per il rivestimento delle pareti), la vetrina è con serramento in metallo e tamponamento in cristallo.

L'impianto elettrico si presenta con frutti praticamente nuovi, mancano solo alcune placchette.

L'illuminazione è stata realizzata con faretti ad incasso, creando un controsoffitto in cartongesso, lasciando un'altezza utile interna di circa m 2,70.

Il riscaldamento e il raffrescamento del locale è stato risolto con un climatizzatore a pompa di calore senza unità esterna.

Il lavabo nell'antibagno è di design originale a forma di tronco di cono, mentre gli altri sanitari nel gabinetto sono ordinari, in ceramica bianca.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler installato a parete nel servizio igienico.

La mancanza di allacciamento alle reti dei servizi ha impedito la verifica della funzionalità degli impianti esistenti che vanno però considerati, per quanto è stato possibile accertare, come funzionanti.

L'aerazione del bagno dovrà essere garantita con idoneo sistema previsto per casi simili.

L'unità è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) n. 17009-000055/21 del 22.03.2021 a firma del _____ con validità fino al 22.03.2031, che la dichiara in classe E (non residenziale), ma con impianto simulato poiché non esistente al momento della sua redazione.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie netta dell'unità è di circa mq 18,50 (mq 15 per il solo vano principale al netto dei servizi), mentre quella commerciale, ai fini estimativi, è da assumere pari a mq 24.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi eseguiti i beni risultavano inutilizzati, comunque essi sono da ritenere nella piena disponibilità della Procedura.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e/o di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in cui sono ricompresi i beni da stimare è di vecchia costruzione, sicuramente antecedente il 01.09.1967 (come anche dichiarato dal venditore nell'atto di provenienza della Debitrice), ma con ogni probabilità edificato anche prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942. Le verifiche eseguite presso il comune di Bagnolo Mella hanno consentito di accertare che non esistono provvedimenti autorizzativi rilasciati aventi per oggetto i beni in esame (ricerca con mappale, con i dati toponomastici e con quelli identificativi della Debitrice e della sua dante causa).

Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e

previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Difformità edilizie

Stante l'assenza di pratiche edilizie si tiene quale riferimento la planimetria catastale vigente, presentata all'U.T.E. il 15.05.1961.

In base a questa emergono principalmente due difformità:

- è stato realizzato un wc con antibagno nella zona ovest del locale (alla sinistra di chi entra);
- è stata chiusa in parete est la porta di collegamento all'adiacente abitazione (questo probabilmente da lungo tempo), della quale è rimasta traccia in forma di nicchia.

Si inserisce di seguito un'immagine indicativa di dette difformità (tipo visuale non in scala), che vengono evidenziate con il convenzionale colore rosso.

In base alla normativa comunale consultabile le difformità di cui sopra risulterebbero regolarizzabili attraverso una pratica di sanatoria.



Modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Sulla base delle informazioni disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura

e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via indicativa ai fini estimativi, si può prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonee pratiche il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in € **3.500,00 onnicomprensivi**.

Conformità catastale

La rappresentazione della unità nella planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto, per la presenza delle difformità di cui si è appena detto in precedenza.

Previsioni urbanistiche

Nel vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato è individuato in zona "Zona A1 - Ambiti interni al Nucleo di Antica Formazione Principale" e tra quelli per i quali è sono consentiti interventi di "Restauro e risanamento conservativo di 2° livello con parziale ristrutturazione", quindi normato in particolare dall'art. 37 delle N.T.A. del Piano delle Regole che recita testualmente:

"Art. 37 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A1

1.Finalità e obiettivi

1.1 Il patrimonio immobiliare del Nucleo di Antica Formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

1.2 Il PGT fissa il perimetro del Centro Storico, zona che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Tale zona corrisponde al "nucleo di antica formazione" degli ambiti urbani consolidati così come definiti dall'art.10 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.e.i. Tale zona, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione dell'ambiente esistente é individuata in cartografia con apposite perimetrie ed é considerata zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

1.4 Attraverso una specifica analisi, del patrimonio edilizio, sulla scorta di quanto già disciplinato dal vigente strumento urbanistico, la presente disciplina individua e dispone modalità di intervento per tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali-paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione ancorché già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell'art. 10 del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 400 mq di SV

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 28 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice edificabilità Fondiaria (IF): esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.

Indice di copertura (IC): esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.

Indice di permeabilità: esistente

Altezza dell'edificio: fatte salve le disposizioni particolari di cui al presente articolo nonché a quanto previsto nei singoli piani attuativi, l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente.

Distanza dai confini: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.

Arretramenti dal filo strada: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 23.

*4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito **piano attuativo**. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.*

5. Modalità di intervento

5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico (come definiti dagli elaborati di Piano nelle tavole grafiche), sono quelli di seguito specificati. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale.

5.2 Fermo restando che la definizione dei gradi di intervento per gli edifici del centro storico riveste un carattere sintetico e ricognitorio, in quanto non è sempre stato possibile effettuare sopralluoghi esaustivi, qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di

intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio, per singole UMI o porzioni di edificio, sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo sopralluogo e parere favorevole della Commissione del Paesaggio, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica.

Quanto sopra costituirà deroga allo strumento urbanistico generale.

5.3 Gli interventi ammessi come indicati nelle tavole grafiche sono dettagliati ai seguenti punti.

...

5.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI 2° LIVELLO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE

5.3.1 Per gli edifici puntualmente individuati nelle schede e in cartografia allegata alle presenti come "2° livello", oltre a quanto disposto dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001, sono ammessi gli interventi di cui all'elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione e recupero degli elementi architettonici riportati nei commi precedenti:

- Modifica delle destinazioni d'uso coerentemente con i disposti del presente articolo;*
- Miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne;*
- Rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni.*
- Modifiche del posizionamento delle aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto/pieno.*
- Realizzazione e di nuove aperture per la formazione di autorimesse nonché di vetrine per spazi commerciali o di pubblico esercizio.*
- l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali;*
- Limitato incremento volumetrico finalizzato alla riorganizzazione di eventuali vuoti presenti nel fabbricato (es. chiusura di piccole tasche). Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.*
- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente. Per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m..*

L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta dell'ultimo solaio di 25 cm, esclusivamente al fine del raggiungimento dei requisiti sopra citati;

- chiusura delle parti aperte come porticati, logge coerentemente con quanto disposto dal Regolamento edilizio comunale.*
- Riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti. Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione, fatta salva la ricollocazione dei*

volumi derivanti dalla demolizione delle superfetazioni.

5.3.2 È ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati.

5.3.3 È vietata la realizzazione di corselli esterni alla sagoma dei volumi edilizi per l'accesso ai piani interrati.

...

5.6 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA FORMAZIONE DI POSTI AUTO COPERTI PERTINENZIALI

5.6.1 All'interno dei nuclei di Antica Formazione è ammessa la formazione di nuovi manufatti edilizio da destinarsi a spazi pertinenziali a parcheggio entro il limite di n.1 posto auto per unità residenziale; le caratteristiche architettoniche dovranno essere coerenti con il contesto storico nel quel si collocano. Tale disposizione costituisce deroga agli indici e parametri urbanistici. L'applicazione del presente disposto dovrà prevedere la formazione di vincolo di pertinenzialità all'unità principale. Il parere della commissione del paesaggio costituirà vincolo al rilascio delle autorizzazioni all'edificazione.”

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla

microzona in cui si trovano gli immobili, con valori ricompresi per negozi in stato di conservazione normale da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.300,00;

- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e sulla via Solferino n. 3 offerte in vendita per negozi con opere di manutenzione da realizzare con richieste che variano da €/mq 440,00 ad €/mq 640,00;
- n. 2 atti per unità immobiliari a destinazione commerciale stipulati in un raggio di m 500 negli ultimi 36 mesi i cui dati vengono riassunti nella tabella seguente:

data stipula	toponomastica	sup. ragg. (mq)	ristr. recente	prezzo	valore a mq
maggio 2022	Via 26 Aprile	38	NO	€ 30.000,00	€ 789,47
maggio 2023	Via Zanardelli	53	NO	€ 35.000,00	€ 660,38

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 1.000,00 per metro quadrato di superficie commerciale.**

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

b) Decurtazioni

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate attraverso pratiche edilizie stimati indicativamente in complessivi **€ 3.600,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.4 (§ 3.4).

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del “visto e piaciuto” senza possibilità di contestazione successivamente all’aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l’assegnazione dell’immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d’asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto “d”.

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO IN VIA SOLFERINO N. 26 A BAGNOLO MELLA (BS)	Negozi con wc	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 24.000,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 3.600,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			10% € 2.400,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 750,00

Dicansi euro diciottomila/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **17.09.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
KEVIN NATURAL STONE S.R.L. con sede in BAGNOLO MELLA (BS)	03929280984	Proprieta'	1/1

I diritti spettanti alla società in Liquidazione Giudiziale sono pervenuti in forza del seguente atto di provenienza:

TRASCRIZIONE del 09/04/2021 - Registro Particolare 10719 Registro Generale 16422

Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 31548/10032 del 31/03/2021

COMPRAVENDITA dalla

Si allega copia dell'atto succitato con il n. 2.

Successivamente al suddetto atto vi è stata solamente una modifica della sede sociale da Capriano del Colle a quella attuale di Bagnolo Mella pubblicata con i seguenti dati (allegato n. 3):

TRASCRIZIONE del 29/10/2021 - Registro Particolare 34277 Registro Generale 51433

Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 31932/10330 del 15/10/2021

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **17.09.2024**, non si sono rilevate scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società in Liquidazione Giudiziale e/o gravanti i beni in esame.

Al momento della redazione della presente relazione è in corso di trascrizione la sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale del patrimonio della Debitrice.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 21.10.2024

L'ESPERTO



GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO Via Roncadelle, 58 25030 CASTEL MELLA (BS)	ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555
--	--