

Fallimento n. 4/2023
TRIBUNALE DI BRESCIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili di proprietà
in Carpenedolo e Desenzano del Garda

[REDACTED]

INCARICO

Il dott. [REDACTED] nella sua qualità di Curatore Fallimentare del Fallimento n. 4/2023 relativo alla soc. [REDACTED] e personale del sig. [REDACTED] ha conferito incarico al geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. [REDACTED] e con studio professionale a [REDACTED] di provvedere a redigere un elaborato peritale dei beni immobili posseduti e a suddividere gli stessi in Lotti distinti sulla base dei quali procedere alle successive vendite competitive.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Presso lo stesso Ente si è provveduto nel medesimo tempo anche alla verifica della situazione patrimoniale con l'individuazione sia degli atti di provenienza degli immobili, sia delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti.

Non si è provveduto alla verifica della regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia presso i Comuni sul cui territorio si trovano, sia perché il termine assegnato per la produzione della presente perizia era incompatibile con i tempi previsti dai Comuni per l'accesso agli atti, sia anche perché la presente perizia è propedeutica al trasferimento coattivo dei beni, condizione questa per la quale non è prescritto alcun obbligo normativo di verifica della conformità edilizia.

L'accesso agli immobili per verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli opportuni elementi valutativi è stato compiuto in data 4 ottobre 2023.

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

- A - [REDACTED]
LOTTO 1 - Negozio a Carpenedolo in via XX Settembre 249-251
LOTTO 2 - Negozio a Desenzano del Garda in via Francesco Agello 72
- B - Proprietà [REDACTED]
LOTTO 3 - Abitazione a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba 174
LOTTO 4 - Terreno agricolo a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba

LOTTO 3

Abitazione a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba 174

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Catasto Fabbricati del Comune di Carpenedolo (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	17	173	7	A/7	3	vani 10	748,86
		173	8	C/6	2	mq 79	126,48
		173	9	C/6	3	mq 33	63,06

Intestazione catastale:

██ - nato a MEDOLE (MN) il 13/11/1947

Diritto di proprietà per 1000/1000

Catasto Terreni del Comune di Carpenedolo (BS)

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
17	174	vigneto	1	250	2,26	1,29

Intestazione catastale:

██ - nato a MEDOLE (MN) il 13/11/1947

Diritto di proprietà per 1/2

██ - nato a CARPENEDOLO (BS) il 24/06/1964

Diritto di proprietà per 1/2

Allegati di riferimento:

3.01 - estratto di mappa dal fg. 17 di Carpenedolo

3.02÷3.04 - planimetrie catastali dei subb. 7, 8 e 9

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili consistono in una abitazione con annesse autorimesse, inserite in una villetta unifamiliare situata ai margini dell'abitato di Carpenedolo.

L'abitazione (il sub. 7) è disposta su due piani fuori terra: al piano terra sono posti i locali di servizio (cantina, lavanderia, centrale termica e ingresso con portichetto), mentre al piano primo vi sono le stanze di abitazione (cucina, soggiorno, tre camere da letto e due bagni), con balconi su tre lati.

Al piano terra inoltre il locale accatastato come autorimessa (il sub. 9) è arredato e utilizzato come stanza di abitazione.

In corpo edilizio separato c'è un'ampia autorimessa (il sub. 8) con tre porte di ingresso. Stante le notevoli dimensioni è usata anche come deposito.

Sotto questa autorimessa vi è una cantina interrata, alla quale si accede da una scala di servizio esterna e da un corridoio, anch'esso interrato.

All'esterno della recinzione il mapp. 174 consiste nel percorso di accesso sia al cancello carraio della villetta, sia all'autorimessa sub. 8. Questo mappale è in proprietà in parti uguali tra il sig. ██ e il proprietario del capannone retrostante (mapp. 60).

La villetta è stata costruita una cinquantina di anni fa.

L'interno si presenta in buone condizioni d'uso, mentre gli esterni denotano l'assenza di particolari interventi di ammodernamento o di manutenzione oltre l'ordinario, con alcuni frammenti di intonaco che sono staccati e non sistemati.

Le finiture interne sono quelle ordinarie per gli edifici residenziali degli anni '70, con pavimenti in piastrelle, porte in legno, riscaldamento a termosifoni, serramenti in legno e vetro e doppie finestre in alluminio all'esterno.

Tutto attorno alla casa c'è un giardino che si presenta in condizioni normali.

La recinzione è completamente ricoperta da siepi vegetali.

Le superfici lorde commerciali, desunte dalle planimetrie catastali che si ritengono sufficientemente esaustive, sono le seguenti:

abitazione a piano terra mq 122
portichetto di ingresso mq 4
abitazione a piano primo mq 165
balconi mq 30
cantina interrata mq 70
autorimessa sub. 9 mq 39
autorimessa sub. 8 mq 90
corte esclusiva mq 560
corte comune (mapp. 174) mq 250

Applicando gli usuali coefficienti di ragguglio (abitazione principale 1, locali di servizio direttamente collegati all'abitazione 0,60, portici e balconi 0,25, cantina 0,50, autorimessa collegata all'abitazione 0,60, autorimessa in locale separato 0,50, corte esclusiva 0,05, corte comune 0,01), la superficie commerciale raggugliata assomma a complessivi mq 380.

Allegati di riferimento:

3.05 - foto aerea

3.06 - fotografie dell'immobile

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'edificio mapp. 173 è stato costruito dal sig. [REDACTED] tra il 1969 e il 1974 su area di sua proprietà.

In nessuno dei documenti forniti al sottoscritto è contenuta l'annotazione relativa agli estremi dell'atto di acquisto del terreno.

Anche l'ispezione telematica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia non ha permesso di trovare indicazioni in quanto consente di risalire fino al 1979.

Per quanto riguarda il mapp. 174, dalla visura storica catastale si evince che il sig. [REDACTED] è diventato proprietario della quota di 1/2 con atto notaio [REDACTED] rep. 57858 del 18/10/1970, registrato a Montichiari il 2/11/1970 Vol. 110 n. 1381.

Come per il mapp. 173, anche in questo caso non è possibile trovare indicazioni più precise in quanto l'ispezione telematica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia consente di risalire fino al 1979.

CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conformità edilizia

Stante il ridotto termine assegnato alla predisposizione della presente perizia, non è stato possibile procedere a detta verifica, per cui il sottoscritto perito non è in condizione di dichiarare la conformità degli immobili rispetto ai provvedimenti abilitativi.

Estrapolando i dati da alcuni documenti forniti, l'edificio risulta essere stato edificato con P.E. n. 2467/2566/69 C.E. del 14/5/1969 e i lavori sono stati dichiarati ultimati il 25/11/1974.

Lo strumento urbanistico vigente colloca gli immobili in zona "B1 Edilizia residenziale consolidata".

Si ritiene quindi che l'immobile sia conforme alla destinazione urbanistica ammessa dallo strumento urbanistico vigente per tale zona.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale degli immobili è conforme allo stato di fatto per quanto riguarda l'intestazione, la categoria assegnata, l'inserimento nella mappa catastale e la rappresentazione cartografica.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere abitati e utilizzati dal sig. [REDACTED] e dai suoi familiari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Desenzano, al Codice Fiscale [REDACTED] attribuito a [REDACTED] o [REDACTED] risultano essere presenti le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

1 - Iscrizione contro del 6/12/2019 - Reg. part. 9555/53988 gen.

Con atto del Tribunale di Brescia del 18/11/2018 rep. 5557/2018 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 115.000 a favore di [REDACTED] a seguito di Decreto ingiuntivo di € 106.993,41.

L'ipoteca colpisce il mapp. 173, ma non il 174.

2 - Iscrizione contro del 15/3/2023 - Reg. part. 1659/10997 gen.

Con atto del Tribunale di Brescia del 4/11/2022 rep. 12495 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 80.000 a favore di [REDACTED] a seguito di Decreto ingiuntivo di € 55.589,22.

L'ipoteca colpisce sia il mapp. 173, sia la quota di proprietà del mapp. 174.

3 - Trascrizione contro del 28/7/2023 - Reg. part. 23755/43083 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 17/4/2023 rep. 100/2023 è stato dichiarato il fallimento della soc. [REDACTED], conferendo alla procedura anche tutti gli immobili di proprietà dei sig. [REDACTED] comprendendo quindi sia il mapp. 173, sia la quota di proprietà del mapp. 174.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente immobile sia quello della comparazione con altri immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni ad esso comparabili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, l'immobile consiste in una villetta unifamiliare in normali condizioni d'uso, situata ai margini dell'abitato di Carpenedolo.

Vengono assunti a riferimento i valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2022, i più recenti disponibili alla data odierna) che indicano valori compresi tra i 1.000 e i 1.300 €/mq per ville e villini residenziali.

Sul mercato immobiliare i valori di edifici aventi caratteristiche e funzioni comparabili con quello in questione si attestano su valori non dissimili da quelli rilevati dall'OMI, per cui si ritiene che il valore mediano di 1.150 €/mq sia quello che può essere assunto a riferimento per le successive considerazioni.

Come detto, l'immobile si presenta in condizioni d'uso normali, ma dimostra la sua vetustà anche perché non risulta mai essere stato oggetto di interventi di riammodernamento dal momento della sua edificazione o comunque che siano andati oltre la manutenzione ordinaria.

Per questo motivo si ritiene che il valore dell'immobile, rispetto a quello di riferimento, non possa essere superiore agli 800 €/mq.

In tale ottica, il valore degli immobili facenti parte del lotto n. 3 è complessivamente determinato in € 304.000 (380 mq x 800 €/mq).

Detto valore deve intendersi come valore di libero mercato.

Come già detto per i lotti precedenti, nel caso in questione deve essere tenuto in considerazione il fatto che la presente valutazione è effettuata all'interno di un contesto e una procedura di liquidazione coattiva, con condizioni cioè diverse, se non opposte, a quelle richieste per la determinazione del valore di libero mercato, intendendo come tale l'ammontare valutario stimato per il quale un determinato bene può essere compravenduto in un corretto rapporto tra un acquirente ed un venditore, con entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti e dopo che è stata sviluppata una adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Inoltre si evidenzia la specificità delle cessioni in ambito liquidatorio, che prevede il trasferimento dei beni "come visti e piaciuti" e cioè senza alcuna garanzia da parte del venditore su eventuali vizi non evidenti o su carenze documentali o addirittura esecutive.

Secondo le prassi estimative normalmente in uso in campo peritale, l'alienazione dei beni in ambito liquidatorio comporta una riduzione del valore dei medesimi di una percentuale del 10-15% rispetto al valore di libero mercato, che porta il valore di perizia dell'immobile in questione a € 266.000 (euro duecentosessantaseimila).=

Nota: il valore così determinato NON comprende il valore degli arredi presenti all'interno dell'abitazione.

RIEPILOGO COMPLESSIVO

Immobile	valore €
<u>A - Proprietà</u> [REDACTED]: LOTTO 1 - Negozio a Carpenedolo in via XX Settembre 249-251 LOTTO 2 - Negozio a Desenzano del Garda in via Francesco Agello 72	453.000 167.000
COMPLESSIVAMENTE	620.000
<u>B - Proprietà</u> [REDACTED]: LOTTO 3 - Abitazione a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba 174 LOTTO 4 - Terreno agricolo a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba)	266.000 7.500
COMPLESSIVAMENTE	273.500

Mazzano, 6 ottobre 2023

geom. Stefano Monteverdi

