

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA SU ISTANZA DI

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **per la stima dell'immobile di proprietà**

GIUDICE DELEGATO

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

LIQUIDATORE:

DOTT. MARCO PASSANTINO

INDICE

cap.	1	Premesse	pag.	5
cap.	2	Provenienza	pag.	5
cap.	3	Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	5
cap.	4	Identificativo catastale	pag.	6
cap.	5	Descrizione immobile	pag.	7
cap.	6	Verifica urbanistica/catastale	pag.	8
cap.	7	Modalità di stima	pag.	10
cap.	8	Stima dell'immobile	pag.	12
Allegati				

ALLEGATI

- 1 - nota atto di divisione a stralcio del 27/12/2018 n. 6388/2273
- 2 - nota iscrizione del 11/01/2019 ai nn. RP 145 e RG 1179 per costituzione di ipoteca volontaria
- 3 - nota iscrizione del 06/05/2024 ai nn. RP 13750 e RG 19646 relativa all'atto giudiziario per sentenza di apertura liquidazione controllata
- 4 - quadro riepilogativo delle iscrizioni pregiudizievoli
- 5 - decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale n. 11439/2505 del 18/03/2011
- 6 - estratto mappa
- 7 - elaborato planimetrico particella n. 158
- 8 - planimetria catastale
- 9 - immagine satellitare
- 10 - fotografie
- 11 - visura catastale
- 12 - attestato di Prestazione Energetica
- 13 - licenza di Costruzione n. 48/70 del 05/06/1970
- 14 - concessione Edilizia in sanatoria n. 39/89 del 24/02/1989
- 15 - concessione edilizia n. 92/96 del 05/05/1996
- 16 - listino immobiliare fabbricati in Mazzano, frazione Molinetto

RISPOSTA AL QUESTITO

In relazione a quanto spiegato e documentato nel proseguo della presente relazione si riportano i principali riscontri:

Identificativo catastale:	sez. NCT, Foglio 20, particella 158, subalterno 9
Ubicazione:	via Salvatore Allende n. 8 - Mazzano (BS)
Diritto e quota:	proprietà per la quota di 1/1
Stato:	occupato dal proprietario
Conformità edilizia:	non conforme
Conformità catastale:	non conforme

Probabile valore

- di mercato:	€ 73.600,00
- in condizione di vendita forzata (base d'asta):	€ 59.900,00

§ 1 - Premessa

Nell'ambito del procedimento di liquidazione controllata il dott. Marco Passantino è stato incaricato, dal giudice delegato, quale liquidatore.

Il dott. Marco Passantino si è avvalso del sottoscritto geom. Alessandro Merzari, nato a Brescia (BS) il 08/05/1972, con studio in Mazzano (BS), Vicolo della Marmoeria n. 6/A, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4886 quale ausiliario tecnico, incaricandolo di procedere alla valutazione del cespite immobiliare oggetto della presente procedura.

Effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, compiuti i sopralluoghi ricognitivi presso gli immobili, e visionate le informazioni accessorie acquisite, si è proceduto alla valutazione del valore venale dell'immobile.

§ 2 – Provenienza

Il sig. [REDACTED] è diventato proprietario dell'immobile con l'atto di divisione a stralcio del 27/12/2018 n. 6388/2273 a firma del notaio Posio Giovanni (allegato "1").

§ 3 – Iscrizioni pregiudizievoli

L'immobile è attualmente gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 11/01/2019 ai nn. RP 145 e RG 1179 relativa alla costituzione di ipoteca volontaria con atto del notaio Posio Giovanni in data 08/01/2019 n. di repertorio 6404/2282 a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per un importo complessivo di € 45.000,00 di cui 40.005,89 quale capitale (allegato "2");

- iscrizione del 06/05/2024 ai nn. RP 13750 e RG 19646 relativa all'atto giudiziario per sentenza di apertura liquidazione controllata del Tribunale di Brescia in data 08/03/2024 n. di repertorio 1016/2024 a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata e contro [REDACTED] (allegato "3");

Il quadro riepilogativo delle iscrizioni pregiudizievoli è riportato nell'allegato "4".

Nell'elenco sono riportate anche altre iscrizioni ma non sono pregiudizievoli.

Con i precedenti identificativi catastali (sub 1 e 2 , prima della variazione catastale del 2018 e dell'atto di divisione a stralcio del 27/12/2018) sulla quota di 1/12 della proprietà del sig. [REDACTED] (su tutte le unità immobiliari dell'immobile di via Allende) risulta l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di € 174.500,00 iscritta in data 18/03/2011 ai numeri 11439/2505 (allegato "5"). Si precisa che l'ipoteca di cui sopra era iscritta anche su altri immobili che nel corso degli anni sono stati progressivamente svincolati e stralciati con contestuale riduzione dall'importo totale dell'ipoteca del valore singolarmente attribuito ad ogni immobile stralcio. La somma delle varie riduzioni è pari all'importo originariamente iscritto, per cui non sussiste più alcun importo residuo garantito dall'ipoteca.

§ 4 – Identificativo catastale

L'immobile è così censito al Catasto del Comune di Mazzano:

Catasto Fabbricati Sez. NCT, foglio 20, particella n. 158, sub. 9, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 232,41, piano terra, superficie catastale 70 m²;

L'immobile è rappresentato sull'estratto mappa di cui all'allegato "6", sull'elaborato planimetrico di subalternazione di cui all'allegato "7", sulla planimetria catastale di cui all'allegato "8", sull'immagine satellitare di cui all'allegato "9" e sulle fotografie di cui all'allegato "10"; è poi elencato nella visura storica per immobile di cui all'allegato "11".

§ 5 – Descrizione immobile

Ubicazione e contesto

Il fabbricato ha l'accesso da via S. Allende al civico 8, è posto in zona residenziale in prossimità del centro della frazione di Molinetto.

L'immobile oggetto di stima e i fabbricati circostanti sono in zona residenziale che ha avuto il suo sviluppo edificatorio negli anni '70.

Descrizione

L'immobile (unità abitativa al piano terra) fa parte di una abitazione composta da più unità immobiliari; ulteriore appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e tre autorimessa poste in un fabbricato accessorio autonomo posto all'interno della particella; il cortile, la scala interna e i locali accessori interrati sono comuni.

L'appartamento è al piano terra e ha accesso dal portico, ingresso/vano scala comune con le altre unità immobiliari.

L'appartamento è composto dall'ingresso, da una cucina/soggiorno, due camere da letto un disimpegno e un bagno.

La porta di ingresso all'appartamento è in legno tamburato, la pavimentazione è in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è con impianto a radiatori, i serramenti sono in legno con tapparelle di oscuro. La parete che divide le due camere è in cartongesso.

Il beni comuni, con le altre unità immobiliari, sono il giardino, il portichetto di ingresso, il vano scala e la cantina.

Il giardino è in parte piantumato, destinato a prato e parte pavimentato; una porzione di giardino costituisce l'accesso alle autorimesse.

La cantina è costituita da due locali comunicanti destinati a deposito/lavanderia comune e vi è ubicata la caldaia che è in comune con l'altro appartamento del piano terra.

Il contatore dell'acqua è in comune con le altre unità immobiliari, l'energia elettrica degli appartamenti del piano terra viene fornita da un unico contatore, ma c'è la possibilità di separarli. Il contatore del gas è in comune con l'altro appartamento del piano terra.

Stato manutentivo dell'intero complesso

La costruzione del fabbricato residenziale è iniziata nel 1970: il piano primo è stato ultimato nel biennio successivo, mentre il piano terra è stato ultimato nel 1996 e quindi la vetustà dell'appartamento al piano terra è di circa 30 anni.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente. La struttura non presenta lesioni visibili e le finiture sono risalenti alla ristrutturazione del 1996.

Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica registrato il 18/10/2018 con codice identificativo n. 1710700012518, avente validità fino al 18/10/2028 da esso risulta che l'appartamento è in classe energetica "F" con un fabbisogno di energia primaria di 232,92 KWh/m²a (allegato "12").

Disponibilità dell'immobile

L'appartamento in oggetto è abitato dal proprietario con obbligo di renderlo libero nell'eventualità venga aggiudicato tramite vendita giudiziaria.

§ 6 – Verifica urbanistica/catastale

Inquadramento urbanistico

il Vigente PGT classifica l'immobile nel seguente modo:

- tavola V_T01bPDR_RCUS, l'immobile è ricompreso nella zona urbanistica denominata "B - residenziale (art. 22 NTA);
- tavola 5 dei Documenti di Piano, l'immobile è ricompreso nella zona avente classe di sensibilità paesaggistica 3 – media;

- tavola V_T06DdP_VINCOLI, l'immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici ma è in zona di rispetto della captazioni ad uso idropotabile per la presenza del pozzo dell'acquedotto.

Conformità Urbanistica

L'immobile è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 48/70 del 05/06/1970 per nuova costruzione con al quale è stata realizzata l'intera abitazione in cui al piano terra vi erano locali accessori e l'abitazione al piano primo (allegato "13");
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 39/89 rilasciata in data 24/02/1989 per sanatoria di opere interne con cambio di destinazione con la quale è stato realizzato un appartamento e l'autorimessa al piano terra (allegato "14");
- Concessione edilizia n. 92/96 del 05/05/1996 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra e frazionamento per la formazione di n. 2 appartamenti al piano terra (allegato "15").

L'appartamento al piano terra oggetto della presente relazione non è conforme allo stato autorizzato in quanto recentemente è stata realizzata una divisoria in cartongesso per suddividere la camera matrimoniale in due locali: una camera singola, altro locale che non raggiungendo i prescritti 9,00 mq urbanisticamente può essere destinata solamente a locali accessori.

Al piano interrato è stata realizzata una porzione di cantina comune in ampliamento, di circa 11 mq di superficie lorda accessibile direttamente dalla cantina.

Conformità catastale

La scheda catastale in atti, registrata in data 18/10/2018 con pratica n. BS0185492, non è conforme allo stato di fatto in quanto non riporta l'attuale suddivisione, avvenuta successivamente, delle due camere.

§ 7 – Opere di regolarizzazione

È necessario verificare se le difformità possono essere sanate e determinarne i relativi costi, il cui importo verrà poi dedotto dal valore venale determinato sull'immobile regolarizzato.

Le difformità interne all'appartamento sono riconducibili a manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 eseguibili con CILA, ai sensi dell'art. 6-bis dello stesso DPR. La mancata comunicazione (CILA) comporta la sanzione pecuniaria di euro 1.000, oltre alle spese tecniche per la presentazione della CILA tardiva stimabili in circa euro 1.000, per un totale quindi di euro 2.000.

L'ampliamento delle cantina è riconducibile a nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001, eseguibili con SCIA o Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 23 e 10 dello stesso DPR. Ai sensi del comma 1 lettera e) dell'art. 54 della Legge Regionale 12/2005 è una variazione essenziale pertanto per la regolarizzazione si deve fare riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001. Trattandosi di una nuova costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio, è sanabile solo se risulta conforme sia alla normativa vigente sia al momento della loro realizzazione che a quella attuale. Diversamente devono essere demoliti, ovvero, nel caso specifico, la porzione immobiliare abusiva deve essere resa inaccessibile.

Le NTA del PGT escludono le cantine interrato dal conteggio della SLP e pertanto questo intervento risulta urbanisticamente conforme e può essere sanato.

Per ottenere l'Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) è necessario corrispondere a titolo di oblazione un importo pari al doppio del contributo di costruzione previsto per lo stesso intervento autorizzato in via preventiva. L'oblazione da versare ammonta a circa € 500,00.

Il rilascio del titolo in sanatoria potrebbe comportare l'obbligo del rispetto della normativa edilizia entrata in vigore successivamente alla costruzione della cantina, ed in particolare di quella antisismica; potrebbe quindi risultare necessario operare la verifica di idoneità statica, con conseguente probabile intervento di adeguamento alla stessa normativa.

I costi per la sanatoria e per l'adeguamento sono difficilmente prevedibili, ma il loro ordine di grandezza dovrebbe essere il seguente: sanzione edilizia euro 500,00 (contributo di costruzione in misura doppia), spese tecniche per la presentazione della sanatoria euro 1.200,00 e verifiche ed eventuali opere strutturali di adeguamento euro 3.000,00, per un totale di euro 4.700,00.

Qualora si decidesse invece di rendere inaccessibile la cantina la spesa relativa alla costruzione del muro di chiusura ammonta a circa € 1.000,00.

Considerato che la spesa per rendere conforme la cantina, che è un bene comune, è superiore al valore venale della stessa (circa € 1.500), ai fini della stima si prevede di renderla inaccessibile, non computare il relativo valore ed operare la detrazione della spesa di € 1.000,00 (per la quota di spettanza) necessaria per la realizzazione del tamponamento della porta di accesso.

L'aggiornamento catastale per la regolarizzazione dell'appartamento, mediante procedura DocFa, comprensiva di diritti catastali è stimabile in euro 500,00

La normativa applicabile è quella dell'art. 46 del DPR 380/2001, che stabilisce la nullità di tutti i trasferimenti aventi a oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985 che però non opera nel caso di vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto del comma 5 del citato DPR e l'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini di centoventi giorni per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria e nel caso in cui l'abuso non è sanabile (come nel caso di specie), l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di regolarizzare lo stato dei luoghi, il costo di ripristino è decurtato dal prezzo di stima. Pertanto la cantina non autorizzata non verrà considerata al fine della determinazione del valore dell'immobile e, inoltre, si detrae la presunta spesa per il tamponamento della porta di accesso stimate i euro 300,00 (quota parte della spesa di euro 1.000,00).

La spesa complessiva per tutte le suddette regolarizzazioni/rimozioni ammonta quindi ad € 1.800,00, valore che verrà decurtato dal valore dell'immobile.

§ 8 - Modalità di stima

Metodo utilizzato

Per determinazione del valore di mercato si dovrebbe applicare il metodo del confronto, attingendo sia agli annunci di offerte di vendita delle agenzie immobiliari del settore e sia a elementi reperiti da organismi indipendenti del settore immobiliare.

Considerato però la peculiarità dell'immobile e la difficoltà di recuperare dati di immobili simili (fabbricato plurifamiliare con parti comuni – senza autorimessa) posti in vendita nelle adiacenza dell'immobile il valore di stima viene determinato quale prodotto della “consistenza”, cioè la superficie commerciale per il “valore unitario”.

Modalità di determinazione della consistenza

La consistenza verrà desunta dal certificato catastale; ove questo dato non fosse presente o ritenuto non congruo viene determinata con il metodo “ordinario standardizzato” riportato sul Listino edito dalla ProBrixia, metodo che è anche pubblicato sull'allegato al testo della “Raccolta degli Usi e consuetudini della Provincia di Brescia”.

La superficie commerciale considera per intero le superfici lorde (cioè comprensive dei muri perimetrali, delle tramezze interne e di metà dei muri divisorii) dei locali principali e accessori diretti quali bagni, ingressi, corridoi e ripostigli, mentre le superfici lorde dei locali accessori e delle pertinenze quali soffitte, cantine, autorimesse, balconi, porticati, giardini, ecc. vengono ragguagliate a quelle dei locali principali moltiplicandole per i seguenti coefficienti correttivi:

- Superfici comuni non residenziali (cantina e portico) – valore del Listino da 25% a 50% - si considera una percentuale inferiore in quanto bene comune a più unità 15%
- Verde privato - valore del Listino da 5% a 10% - tenendo conto che è un bene comune a tutte le unità si considera una percentuale inferiore 3%

Valore unitario

Il Listino Immobiliare edito dalla ProBrixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, che quota gli immobili residenziali in più categorie omogenee in

base alla loro vetustà. Per ciascuna delle categorie vengono indicati i valori unitari minimo e massimo all'interno dei quali – salvo eccezioni per casi particolari – si colloca il valore unitario del bene da stimare. Il Listino immobiliare di riferimento è quello dell'anno 2023 il quale è stato definito in base alle transazioni rilevate fino al mese di maggio 2023 (allegato "16").

- per i fabbricati siti nella frazione di Molinetto, i valori sono le seguenti:

categoria "agibile 1"- vetustà da 30 a 40 anni:

minimo: €/mq 725,00

massimo: €/mq 1.070,00

Considerata l'ubicazione, la mancanza di spazi privati per la sosta delle autovetture, la mancanza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, la vetustà dell'immobile, si stima che il valore unitario sia di euro 1.000,00 per ogni mq di superficie commerciale realizzata.

Valore immobile in condizione di vendita forzata

Il valore di vendita forzata è quello che:

- secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) si determina *"in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing"*. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato perché dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

- secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) è definito: *"l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Dall'esito delle aste immobiliari si è constatato che **il valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata** differisce mediamente **da quello di mercato** di circa il 20%

§ 9 – Stima dell’immobile

Consistenza

Spazi comuni alle unità immobiliari:

area scoperta	mq 530,00 x 3% =	mq 15,90
portico ingresso	mq 9,45 x 15% =	mq 1,42
cantina	mq 27,10 x 15% =	mq 4,07
Superficie lorda di pavimento area scoperta		mq 21,39

Questa superficie viene attribuita alle varie unità immobiliari in funzione della loro consistenza, che complessivamente ammonta a mq 365,82

Abitazione piano terra sub 9:

abitazione	mq 71,20 x 100% =	mq 71,20
quota parti comuni	21,39/ 365,82 x 71,20 =	mq 4,16
Sommano		mq 75,36

Valore immobile in condizione di libero mercato

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ha che il valore venale dell'immobile al netto delle spese per la regolarizzazione edilizia è il seguente:

- Abitazione	mq 75,36 x €/mq 1.000,00	= € 75.400,00
- Detrazione per opere di regolarizzazione		= € 1.800,00
Valore immobile stato attuale		€ 73.600,00

Valore immobile in condizione di vendita forzata

Applicando alle risultanze della presente stima lo sconto per “pronto realizzo” del 20% si ottiene:

Valore immobile stimato	€ 73.600,00
-------------------------	-------------

A dedurre sconto per “pronto realizzo” € - 17.720,00

Valore immobile abitazione con vendita forzata (arrotondato) € **59.900,00**

Mazzano, lì 25 giugno 2024

ausiliario tecnico incaricato
Geom. Merzari Alessandro

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Geom. ALESSANDRO MERZARI", "Collegio Geometri Brescia", and "n. 4886". The signature is stylized and appears to read "Merzari".