

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Giudiziale n. 10/2024

OMISSIS

con sede in *omissis* via *omissis*

c.f. e p. IVA *omissis*

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni

Curatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito estimatore: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Premesso che gli immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale in epigrafe sono situati in provincia di Brescia nei comuni di Castelvotati e Cologne, in provincia di Pavia nel comune di Casorate Primo e in provincia di Milano nel comune di Besate, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i comuni dove gli immobili stessi sono situati.

immobili in Castelvotati (Bs) via Europa

sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 8
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 9
4. carichi pregiudizievoli	pag. 12
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 16
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 22
7. consistenza	pag. 25
8. precisazioni ex D.l. n. 78	pag. 26
9. stima del valore di mercato	pag. 27
10. estremi per il calcolo dell'IMU di legge	pag. 30
conclusioni	pag. 31

premessa e quesito

La Dott.ssa Roberta Tegoletti, libera professionista con studio in Brescia in via S. Giovanni Bosco 1/e, nominata Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe dalla Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla ditta in liquidazione giudiziale siti in Provincia di Brescia nei Comuni di Castelvotati e Cologno, in provincia di Pavia nel comune di Casorate Primo e in provincia di Milano nel comune di Besate, chiedeva al G.D. Dott. Stefano Franchioni di essere autorizzata a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati, libera professionista con studio in Brescia in via F. Carini 4, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brescia al n. 2219 e all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1053 categorie edilizia e costruzioni civili (ex II categoria industriale) l'incarico di perito estimatore al fine di verificare il valore dei beni immobili di proprietà della ditta in liquidazione giudiziale.

Il G.D. autorizzava quanto richiesto in data 27.05.2024.

In data 31.05.u.s. il Curatore inviava alla sottoscritta a mezzo di posta elettronica l'istanza di nomina, nella quale è riportato il seguente quesito:

- a) accertare ed individuare i beni immobili di proprietà di OMISSIS acquisendo i dati catastali ed i titoli di provenienza;*
- b) determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- c) descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;*
- d) accertare lo stato dei beni immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;*
- e) verificare lo stato dei beni immobili, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;*
- f) procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. dell'ICI/IMU/TASI/TARI di legge, coerenze);*
- g) ricostruire storicamente, con estensione nel ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza;*
- h) iscrivere presso i pubblici registri immobiliari la sentenza dichiarativa di fallimento.*

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la

documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Brescia tramite il sistema telematico Sister, quella urbanistica dal portale del Comune di Castelvotati sezione Ambiente e Territorio, quella edilizia presso gli archivi dell'ufficio tecnico del medesimo Comune; per le provenienze presso l'Archivio Notarile di Stato di Brescia e gli studi dei Notai roganti; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal Curatore.

La procedura in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietaria di un'ampia cantina sita al piano interrato di una palazzina residenziale facente parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Complesso Europa" in Comune di Castelvotati; risulta inoltre intestata di n. 3 appezzamenti di terreno che di fatto costituiscono porzione di strada di uso pubblico con la toponomastica "via Europa".

Come da indicazioni del Curatore, per i tre cespiti adibiti a pubblica via, privi di valore di mercato, l'incarico assegnato è limitato al solo punto a) del quesito di cui sopra.

1. individuazione catastale

Gli immobili oggetto di relazione risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

Comune di Castelvoti – Codice C072 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 4

- particella 315 sub 24 _ cat. C/2 – classe 2 – consistenza mq. 65 – rendita € 73,85 – via Europa n. 9 piano S1

cantina al piano interrato composta da due vani e disimpegno;

dati identificativi derivanti da *Costituzione* del 21.02.2007 pratica n. BS0065467 n. 8081/2007; è seguita variazione nel classamento del 21.02.2008 pratica n. BS0077574 n. 4423.1/2008; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 21.02.2007 con prot. n. BS0065467 e non corrisponde allo stato dei luoghi (per le precisazioni si rimanda al successivo capitolo 8).

Intestazione:

omissis, con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1000/1000.

Costituiscono beni comuni non censibili all'unità sopra citata, come risulta dall'elaborato planimetrico di subalternazione e dall'elenco dei subalterni assegnati, le seguenti unità:

- mapp. 315 sub 1, che individua rampa di accesso carraio e corsello coperto – comune a tutte le unità immobiliari;
- mapp. 315 sub 2, che individua cortile, aiuole e locali contatori – comune al sub 24, oltre ad altri;
- mapp. 315 sub 3, che individua vano scale da piano interrato a terzo

sottotetto, vano ascensore e locale macchine al piano interrato – comune al sub 24, oltre ad altri.

L'immobile insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 315 – ente urbano di mq. 1.373 ex Tipo Mappale del 29.01.2007 pratica n. BS0030826 n. 30826.1/2007.

Catasto Terreni - foglio 4

- particella 52 _ semin irrig di classe 1 – superficie mq. 42 – R.D. €. 0,40 R.A.
€. 0,46

porzione di strada di uso pubblico con la toponomastica “via Europa”;

dati identificativi derivanti dall'impianto meccanografico del 01.01.1973;

- particella 55 _ semin irrig di classe 1 – superficie mq. 21 – R.D. €. 0,20 R.A.
€. 0,23

porzione di strada di uso pubblico con la toponomastica “via Europa”;

dati identificativi derivanti dall'impianto meccanografico del 01.01.1973;

- particella 300 _ semin irrig di classe 1 – superficie mq. 60 – R.D. €. 0,57 R.A.
€. 0,65

porzione di strada di uso pubblico con la toponomastica “via Europa”;

dati identificativi derivanti da *Frazionamento* del 23.02.2006 pratica n. BS0049252 n. 49252.1/2006.

Intestazione delle tre particelle di cui sopra:

omissis, con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/1.

modifiche catastali nel ventennio

per l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 4 mappale 315 sub 24

L'u.i. di cui trattasi fa parte di un più ampio complesso edilizio censito in forza di *Costituzione* del 21.02.2007 pratica n. BS0065467 n. 808.1/2007; i fabbricati sono stati edificati su lotto di terreno ad oggi distinto in Catasto Terreni come segue:

- foglio 4 mappale 315 – ente urbano – superficie mq. 1.373
generatosi in forza di *Tipo Mappale* del 29.01.2007 pratica n. BS0030826 n. 30826.1/2007, che ha soppresso e fuso nel 315 i precedenti mappali del medesimo foglio 4 del Catasto Terreni:

- 309 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 820 – R.D. €. 7,83 R.A. €. 8,89

- 311 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 553 – R.D. €. 5,28 R.A. €. 6,00

generatisi a loro volta per *Frazionamento* del 06.07.2006 pratica n. BS0185030 n. 185030.1/2006, che ha variato/soppresso i mappali:

- 292 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 865 – R.D. €. 8,26 R.A. €. 9,38

- 297 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 3.228 – R.D. €. 30,84 R.A. €. 35,01

- 312 – 313 – 311 – 310 non di interesse.

Il mappale 297 si era generato in forza di *Frazionamento* del 23.02.2006 pratica n. BS0049252 n. 4925.2/2006, che aveva variato/soppresso i mappali:

- 301-302-303-290-288-298-295-294-296-291-263-304-299-300 non di interesse;

- 287 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 3.413 - R.D. €. 32,61 R.A. €. 37,02,

generatosi a sua volta ex *Frazionamento* del 13.07.2004 pratica n.

BS0217504 n. 217504.1/2004, con il quale erano stati variati/soppressi i mappali:

- 193-291-272-293-284-285-286-292-283-271-262-192-289-290-288 non di interesse;

-262 semin irrig di classe 1 – superficie ma. 3.626 – R.D. €. 34,64 R.A. €. 39,33, generatosi per *Frazionamento* del 13.07.2000 pratica n. 85025 n. 4410.1/2000 che aveva variato/soppresso i precedenti mappali 263 e 153 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 3.780 – R.D. €. 36,12 R.A. 41,00.

Il mappale 292 si era generato in forza del già sopra citato *Frazionamento* del 13.07.2004 pratica n. BS0217504 n. 217504.1/2004, con il quale erano stati variati/soppressi i mappali:

- 193-291-272-293-287-284-285-286-283-271-262-192-289-290-288 non di interesse;

- 272 semin irrig di classe 1 – superficie mq. 1.130 – R.D. €. 10,80 R.A. €. 12,26, a sua volta generatosi per *Frazionamento* del 26.11.2002 pratica n. 421176 n. 7695.1/2002, che aveva variato/soppresso i precedenti mappali 271 e 152 semin irrig di classe 1 superficie mq. 2.180 R.D. €. 20,83 R.A. 23,64.

2. coerenze

- **cantina mapp. 315 sub 24**

a Nord: terrapieno;

a Est: in parte cavedio e terrapieno, in parte autorimessa di altra proprietà sub 25;

a Sud: in parte terrapieno, in parte vano scala comune sub 3, in parte autorimesse di altra proprietà sub 25 - 27, in parte locale di deposito di altra proprietà sub 46;

a Ovest: cavedio e terrapieno.

3. provenienza e relazione storica ventennale

titoli di proprietà e provenienza

I lotti di terreno su cui la società *omissis* ora in liquidazione giudiziale ha edificato, nell'ambito del Piano di Lottizzazione di cui nel seguito, il complesso edilizio denominato "Complesso Europa" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione, nonché i tre appezzamenti di terreno corrispondenti a porzioni di strada di uso pubblico, sono ad essa pervenuti per la quota intera di proprietà in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione R.G. 32801 R.P. 19367 del 03.08.2000**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Tomaso Petroboni in data 29.07.2000 rep. 87469/19876, registrato a Chiari il 03.08.2000 al n. 909, **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, comproprietaria della quota indivisa di 3/9, *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, comproprietaria della quota indivisa di 2/9, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, comproprietario della quota indivisa di 2/9 e la minore *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietaria della rimanente quota indivisa di 2/9 (per la quale interviene al presente atto la madre, legale rappresentante, esercente la potestà, signora *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*), vendono alla

società omissis con sede in *omissis* via *omissis*, c.f. e p. IVA *omissis*, che accetta ed acquista:

IN COMUNE DI CASTELCOVATI

a) la piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno ... censito nel N.C.T.R. di detto Comune al foglio 4 , con il mappale:

*262 Ett. 0.36.26 natura e classe Semin. Irrig. 1^ RdL. 67.081 RaL. 76.146 (ex mappale 153/a) (dal quale derivano, in forza di successivi frazionamenti, gli attuali mappali **300 e 315 parte** sul quale oggi insiste il fabbricato di cui è parte la cantina sub 24 oggetto di relazione.);*

b) la piena ed intera proprietà degli immobili censiti nel N.C.T.R. di detto Comune alla partita 1707, al foglio 4, con i mappali :

52 Ett. 0.00.42 natura e classe Semin. Irrig. 1^ RdL. 777 RaL. 882

55 Ett. 0.00.21 natura e classe Semin. Irrig. 1^ RdL. 388 RaL. 441.

Prezzo L. 435.000.000 pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

- **Trascrizione R.G. 1597 R.P. 1154 del 10.01.2003**

Atto notarile pubblico del Notaio Roberto Santarpia in data 17.12.2002 rep. 55380/12497, regolarmente registrato, **compravendita**, con il quale la società *omissis* con sede in *omissis* via *omissis*, c.f. *omissis*, vende alla **società omissis**, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista *il seguente terreno classificato come Zona C – Residenziale di Espansione di mq. 1.130 ... sito in Comune di CASTELCOVATI (BS), con accesso da via di lottizzazione; la presente area sarà oggetto di un piano di lottizzazione che*

verrà adottato successivamente con delibera comunale; detto terreno è individuato all'Ufficio del Territorio - Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati catastali:

- Foglio 4 (quattro), Mappale 272 (duecentosettantadue), Ha 0.11.30, semin.irrig., classe 1, R.D. Euro 10,80, R.A. Euro 12,26. (dal quale deriva, in forza di successivi frazionamenti, la restante parte dell'attuale mappale 315 su cui oggi insiste il fabbricato di cui è parte la cantina sub 24 oggetto di relazione).

Prezzo convenuto €. 169.240,00 gravato da IVA, pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

Provenienze anteriori al ventennio.

Le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio denominato "Complesso Europa", edificato nell'ambito del Piano di Lottizzazione "via Aldo Moro" sono state tutte alienate ad eccezione della cantina distinta dal sub 24 del mappale 315 foglio 4 NCT. ancora intestata alla società *omissis* ora in liquidazione giudiziale;

risultano inoltre ancora ad essa intestate le tre porzioni di strada di uso pubblico con la toponomastica via Europa, già più sopra menzionate; per completezza si riferisce che i mappali 55 e 300 (ex 153 parte) erano già porzioni di strada pubblica alla data dell'atto di provenienza del 2000, il mappale 52 invece era ricompreso nel perimetro di P.L. come zona di espansione.

Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

4. carichi pregiudizievoli

L'unità immobiliare oggetto di relazione, distinta dal sub 24 del mappale 315, risulta intestata per la quota di 1000/1000 di proprietà alla società *omissis*, libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 1996 R.P. 390 del 13.01.2005**

Atto notarile pubblico del Notaio Tomaso Petroboni in data 28.12.2004 rep. 109377/23988

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: *omissis* - con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 2.300.000,00

tasso di interesse annuo: 3,714%

somma iscritta: €. 4.140.000,00

durata: anni 15

Beni immobili gravati in comune di Castelvotati censiti nel Catasto

Fabbricati alla sezione NCT foglio 4 con il mappale 315 sub 24 e nel Catasto Terreni con il mappale 300 del medesimo foglio 4, censiti all'epoca dell'iscrizione come mappali 262 e 272 del foglio 4 NCTR.

A margine della formalità si rileva la seguente annotazione, oltre ad altre non di interesse:

- **Domanda di Annotazione R.G. 26886 R.P. 4586 dell'11.05.2007**, restrizione di beni

Atto notarile pubblico del Notaio Tomaso Petroboni in data 11.04.2007 rep. 119564/26435, con il quale vengono stralciati e resi completamente liberi gli immobili distinti nel **Catasto Terreni al foglio 4 mappale 300** e nel **Catasto Fabbricati al foglio 4 NCT mappale 315 sub 24**, nonché i beni comuni non censibili distinti con i mappali 315 sub 1-2-3 del foglio 4 NCT, oltre ad altri beni non di interesse.

- **Iscrizione R.G. 21628 R.P. 3640 del 15.05.2019**

Richiesta esattoriale rep. 495 del 13.05.2019

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ingiunzione fiscale

a favore: *omissis* con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 22.975,04

somma iscritta: €. 45.950,08

Bene immobile gravato in comune di Castelvoti censito nel Catasto Fabbricati alla sezione NCT foglio 4 con il mappale 315 sub 24, oltre ad altri non di interesse.

- **Iscrizione R.G. 6793 R.P. 1263 del 22.02.2022**

Richiesta esattoriale rep. 5022/2016 dell'11.07.2016

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – derivante da ingiunzione fiscale

ex R.D. 639-1910

a favore: *omissis* con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 22.975,04

somma iscritta: €. 56.545,34

Bene immobile gravato in comune di Castelvoti censito nel Catasto Fabbricati alla sezione NCT foglio 4 con il mappale 315 sub 24, oltre ad altri non di interesse.

- **Trascrizione R.G. 28375 R.P. 19867 del 25.06.2024**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario rep. 30/2024 del 01.02.2024

Sentenza dichiarativa di apertura Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di *omissis*

contro: Arid Srl - c.f. *omissis*

Bene immobile gravato in comune di Castelvoti censito nel Catasto

Fabbricati alla sezione NCT foglio 4 con il mappale 315 sub 24.

Grava anche su altri immobili in Cologne.

Si segnalano inoltre le seguenti formalità:

- **Trascrizione R.G. 48204 R.P. 29304 del 23.09.2004**

Atto notarile pubblico del Notaio Tomaso Petroboni in data 16.09.2004 rep.

107969, **convenzione edilizia**, fra il Comune di Castelvati con sede in Castelvati, codice fiscale 00724220173, da una parte e la società *omissis*, i signori *omissis*, *omissis* e *omissis* dall'altra, relativa ai lotti di terreno, per quanto di interesse, in Comune di Castelvati identificati nel NCTR al foglio 4 con i mappali 262 e 272.

I soggetti convenzionati hanno chiesto ed ottenuto l'attuazione di un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di edifici per una volumetria di mc. 11.060 secondo la distribuzione prevista dal progetto e si sono impegnati, in solido fra loro, a realizzare le opere di urbanizzazione come evidenziate sugli elaborati di progetto del piano di lottizzazione, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva la direzione lavori e quant'altro estraneo alla convenzione in oggetto.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contenuto della nota che si produce in allegato.

Gli immobili di proprietà della società *omissis* sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 3*.

- **Trascrizione R.G. 33793 R.P. 19878 del 23.06.2006**

Atto notarile pubblico del Notaio Tomaso Petroboni in data 15.06.2006 rep. 11770, **convenzione edilizia**, fra il Comune di Castelvati, come sopra generalizzato, da una parte, e la società *omissis*, i signori *omissis*, *omissis* e *omissis* dall'altra, relativa ai lotti di terreno, per quanto di interesse, in Comune di Castelvati identificati nel NCTR al foglio 4 con i mappali 292

(ex 272/a) e 297 (ex 287/b).

I soggetti convenzionati, per variante al piano di lottizzazione "via Aldo Moro", di cui alla convenzione che precede, hanno ritenuto di comune accordo di stipulare una nuova convenzione; la variante n. 1 al piano di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici per una volumetria aggiuntiva di mc. 1.013,90 che sommata alla volumetria già approvata di P.L. a mc. 11.060 porta ad una volumetria complessiva di mc. 12.073,90. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai proprietari, a propria cura e spese ed ultimate entro la fine lavori dell'opera prevista dal piano di lottizzazione.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contenuto della nota che si produce in allegato.

Gli immobili di proprietà della società *omissis* sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 3*.

5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelvovati, PGT approvato con delibera di C.C. n. 48 del 26.11.2011, il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione, è inserito nel *tessuto urbano consolidato in zona C edilizia residenziale di espansione in atto* ex art. 26 delle NTA; con delibera di C.C. n. 17 del 17.06.2024 è stata adottata la revisione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della quale gli immobili di cui trattasi, dal momento che gli interventi edilizi previsti dal

piano attuativo convenzionato sono stati ultimati, sono stati inseriti in *zona B1 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva*, ex art. 25.1 delle NTA

Per i dettagli si rimanda alle norme di piano e alle tavole grafiche allegate in stralcio alla presente relazione.

titoli edilizi

Il complesso edilizio denominato "Complesso Europa", edificato nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato "via Aldo Moro" più sopra citato, e nello specifico il corpo di fabbrica individuato negli elaborati progettuali come "palazzina C3", al piano interrato della quale è situata la cantina oggetto di relazione, è stata edificata in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività DIA alternativa al PdC n. 3923/2004 prot. n. 9734 del 02.11.2004 per costruzione di edificio residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività DIA n. 4157/2007 prot. n. 402 del 15.01.2007 per variante alla DIA di cui sopra;
- in data 21.02.2007 con prot. n. 1719 veniva depositata la comunicazione di fine lavori, nella quale si dichiarava che *i lavori eseguiti sono conformi alla Denuncia di Inizio Attività n. 3923 del 02.11.2004 e successiva variante*;
- in data 28.09.2007 con protocollo n. 8361 veniva depositata presso il Comune di Castelvotati la richiesta del Certificato di Agibilità; nel fascicolo della pratica agli atti degli uffici non risultano richieste di documentazione integrativa, per cui l'Agibilità è da ritenersi attestata

- per silenzio assenso.

La documentazione di cui sopra, acquisita in copia fotografica presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvotati in data 08.07.u.s., previa formale istanza di accesso agli atti del 24.06.2024 viene allegata in stralcio alla presente relazione.

situazione edilizia

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione, dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in occasione del sopralluogo in data 13.09.u.s., e quanto raffigurato sulle tavole grafiche dei titoli edilizi sopra richiamati, ed in particolare della DIA in variante n. 4157/2007 prot. n. 402, si sono rilevate le seguenti situazioni:

- difformità nella sagoma per diversa posizione delle pareti perimetrali verso il cavedio in lato Ovest e contro terra in lato Nord, con conseguente incremento di superficie;
- difformità per numero e posizione delle aperture verso i cavedi nei lati Est e Ovest;
- lieve aumento dell'altezza netta interna;
- presenza di partizioni interne con incremento del numero dei vani, due locali oltre a disimpegno invece di un unico ampio ambiente.

Le difformità di sagoma, di altezza e aperture verso i cavedi risalgono sicuramente all'epoca di costruzione, evidentemente in fase esecutiva le opere sono state realizzate parzialmente in variazione rispetto alle previsioni progettuali, circostanza questa che rendeva necessaria una pratica edilizia

di variante in corso d'opera prima della conclusione dell'iter amministrativo. Non si è invece in grado di stabilire con certezza se anche le partizioni interne siano state realizzate contestualmente all'edificazione, quindi parzialmente in variazione, oppure in epoca successiva senza titolo.

Dalle verifiche effettuate, si riferisce che il lieve aumento dell'altezza netta interna rientra nel limite del 5% rispetto alla misura prevista nel titolo abilitativo e pertanto è riconducibile alla fattispecie della tolleranza costruttiva di cui all'art. 34-bis comma 1-bis, lettera d) del DPR 380/2001 aggiornato dal DL 69/2024 Decreto salva casa convertito in legge 105/2024 in vigore dal 28.07.2024; l'incremento di superficie invece eccede il limite della tolleranza di cui sopra e costituisce pertanto violazione edilizia; si configurano come violazione anche le modifiche nelle aperture e le partizioni interne.

Ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*, aggiornato dal DL 69/2024 Decreto salva casa 2024 convertito in legge 105/2024 in vigore dal 28.07.2024, nel caso di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34 comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario

dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione di inizio attività in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte si può riferire che, dalle verifiche effettuate utilizzando come riferimento le NTA dello strumento urbanistico, sia vigente che in adozione, nonché gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie sopra richiamate, le stesse non costituiscono *variazioni essenziali* rispetto al progetto approvato, trattandosi di modifiche relative a locali accessori completamente interrati senza alterazioni di Slp e di cubatura, modifiche interne e di aperture sempre su pareti interrate.

Le difformità riscontrate sono quindi suscettibili di sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro i termini di legge ad una pratica di sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvotati.

Ai sensi del comma 5 del sopra citato art. 36-bis, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 34, e in caso di variazioni

essenziali ai sensi dell'art. 32 non si applica l'incremento del 20% nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore ad €. 1.032 e non superiore ad €. 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore ad €. 516 e non superiore ad €. 5.164 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

A parere di chi scrive, il caso in esame è riconducibile alla casistica di cui alla lettera a) del comma 5 di cui sopra, ed in particolare al caso della gratuità e conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia al momento della realizzazione e a quello della presentazione della domanda; si ritiene che le difformità riscontrate infatti non siano soggette alla corresponsione di oneri di urbanizzazione in quanto non comportano aggravio del carico urbanistico dovuto all'incidenza dell'intervento edilizio, che deve essere considerato non nell'insieme delle superfici di calpestio ma di quelle utili, costituite dalla somma delle aree di pavimento dei singoli vani utilizzati per le attività e destinazioni d'uso, con esclusione di quelle destinate a porticati,

pilotis, logge, balconi, terrazzi, cantine, soffitte e sottotetti non agibili. Questo è il principio richiamato dal Tar della Toscana con sentenza n. 948 in data 08.06.2016.

Alla luce di ciò, sempre a parere di chi scrive, la sanzione pecuniaria da versare è in ragione di €. 516,00 salvo diversa quantificazione da parte degli uffici.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono in questa sede preventivabili in circa €. 2.000,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali, oltre ai diritti di segreteria che saranno quantificati dal comune di Castelvotati al momento della presentazione della pratica.

Per quanto riguarda la trasferibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del già citato DPR 380/2001, *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*, si riferisce che la nullità non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari; nel caso in esame le difformità riscontrate sono suscettibili di sanatoria edilizia a cura dell'aggiudicatario entro i termini di legge.

6. sintetica descrizione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di relazione fa parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Complesso Europa", costituito da diversi corpi di fabbrica a destinazione residenziale edificati nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato "via Aldo Moro"; il complesso è sito in zona

semicentrale dell'abitato di Castelvotati e ricompreso nell'isolato ad Est del municipio; il contesto è caratterizzato da un'edilizia principalmente residenziale, con edifici monofamiliari o piccole palazzine, di due o tre piani fuori terra dotati di aree verdi; in lato Est, oltre la via Aldo Moro, si estende, fino ai margini dell'abitato, la zona industriale che vede insediate diverse attività produttive.

Il complesso edilizio è composto complessivamente da sei corpi di fabbrica con tipologia a schiera e a palazzina, situati nell'isolato ricompreso tra le vie Aldo Moro in lati Nord ed Est, Europa in lato Sud e Pascoli in quello Ovest.

La palazzina di cui fa parte la cantina oggetto di stima, distinta negli elaborati progettuali come "palazzina C3", si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad interrato, in cui si trovano i box e due locali di deposito; gli alloggi sono complessivamente dieci distribuiti due o tre per piano serviti da corpo scale con ascensore; l'accesso pedonale avviene dalla via Europa al civico 9 tramite vialetto scoperto condominiale, l'accesso carraio al piano interrato avviene invece dalla via Aldo Moro in lato Nord tramite corsello con cancello ad apertura elettrificata.

L'impianto architettonico è di tipo tradizionale, di semplice disegno ma esteticamente gradevole, le palazzine hanno facciate intonacate al civile con tinteggiatura di colore chiaro, copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole laterizie, lattoneria in rame; i serramenti esterni sono in legno con persiane sempre in legno, i balconi con parapetto in muratura con la parte superiore vetrata. La struttura portante è in c.a.,

pareti di tamponamento a cassa vuota con intercapedine isolata, solai in laterocemento per i piani superiori, di tipo predalles per il piano interrato. I vialetti esterni condominiali sono pavimentati con piastrelle in gres. L'accesso alla palazzina avviene da vialetto interno tramite portoncino in alluminio e vetro in corrispondenza del quale sono collocate le cassette della posta e la pulsantiera dei citofoni. Il vano scala d'ingresso, con ascensore, è pavimentato in piastrelle di gres di colore chiaro, i gradini delle rampe scale, pedate e alzate, sono rivestite in granito, le pareti e i soffitti intonacati al civile con tinteggiatura chiara e zoccolatura di colore arancione.

La **cantina** distinta dal **sub 24**, sita al piano interrato della palazzina C3, è composta da un disimpegno e da due vani, entrambi con finestre e portefinestre apribili sui cavedi nei due lati Est e Ovest; l'accesso avviene dal vano scala comune tramite porta R.E.I.; il pavimento del disimpegno è in battuto di cemento, nei due vani in piastrelle di gres di diversa tipologia e colore; le pareti perimetrali sono in parte in c.a. e in parte in prismi di cemento, le tramezze interne anch'esse in prismi, soffitti tipo predalles, pareti e soffitti tinteggiati di bianco, serramenti in legno con vetrocamera, porta di accesso dal vano scala e porte interne di tipo tagliafuoco.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione e conservazione.

In occasione del sopralluogo in data 13 settembre u.s. si è preso atto che all'interno vi sono accatastati oggetti e materiale di vario genere.

In conclusione si può riferire che la palazzina di cui fa parte la cantina sub

24 presenta delle caratteristiche nell'insieme positive, posizione semicentrale con affaccio su una strada di quartiere non caotica, una buona qualità costruttiva, fatta eccezione per qualche distacco nella pavimentazione dei vialetti condominiali; lo stato di manutenzione nel complesso è buono.

In merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione, in data 19.07.u.s. il sottoscritto perito ha inoltrato formale richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia; a riscontro della richiesta l'ufficio preposto in data 2 settembre u.s. ha comunicato, con una nota allegata a messaggio pec, che la società *omissis* aveva registrato in qualità di locatore due contratti di locazione, uno in data 24.09.2007, poi ceduto il 29.06.2009, e l'altro in data il 13.02.2008; entrambi i contratti sono stati risolti. Va precisato che all'epoca della registrazione non sussisteva l'obbligo di indicazione nei contratti dei dati catastali dell'immobile.

Si rimanda per i dettagli alla documentazione che si allega.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dal rilievo metrico eseguito in sede di accesso ai luoghi.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **cantina al piano interrato - mappale 315 sub 24**

cantina	mq. 83,00
---------	-----------

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione

delle destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno XXVIX (rilevazione maggio 2024), della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare”*, allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

Trattandosi di unità immobiliare autonoma e non di pertinenza, la superficie commerciale è stata quantificata in ragione del 100% della Slp, come dalla tabella seguente:

cantina mapp. 315/324	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
S.L.P. cantina	83,00	100	83,00

**8. precisazioni ex D.l. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14,
 coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122
 circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del
 10.08.2010**

Con riferimento al D.l. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di non conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e di conformità agli elementi in banca dati catastale e

ipotecaria.

La planimetria catastale della cantina al piano interrato (mapp. 315 sub 24) di proprietà per la quota intera della ditta fallita *omissis*, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, non corrisponde, come verificato sul posto, al reale stato dell'immobile e non rappresenta graficamente in maniera corretta l'u.i. in oggetto. Si sono rilevate difformità nella consistenza e nel numero dei vani che influiscono sulla determinazione della rendita catastale, circostanza questa che rende necessario, prima del trasferimento dell'immobile, l'aggiornamento della planimetria con denuncia di variazione.

I costi per la redazione della pratica catastale con procedura Docfa e deposito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia sono preventivabili in €. 450,00 di onorario, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, oltre ad €. 50,00 di diritti catastali.

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, è stata accertata l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

9. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio

anno 2023 semestre 2, provincia Brescia, comune Castelvotati, Fascia/Zona periferica/ periferica, microzona catastale 1, codice di zona D1, tipologia prevalente capannoni tipici, destinazione residenziale;

- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno XXIX, rilevazione maggio 2024;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco;
- annunci di vendita di immobili comparabili.

Si è tenuto conto delle indicazioni fornite anche dalla norma UNI 11612:2015 *stima del valore di mercato degli immobili secondo la quale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita nel caso in cui non siano rilevabili o comunque poco attendibili transazioni recenti per immobili rientranti nella fascia di mercato cui è riferibile l'oggetto della presente stima.*

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti con vetustà 10-20 anni, cui è riferibile l'unità immobiliare oggetto di relazione, valori da un minimo di €/mq. 1.250,00 a un massimo di €/mq. 1.585,00.

Nel caso della valutazione di superfici non residenziali, quali cantine o soffitte come pertinenza di abitazioni, si applica il prezzo unitario delle abitazioni quantificandone la consistenza applicando alla Slp un coefficiente correttivo che varia dal 25 al 50% a seconda del grado di finitura; nel caso in esame la cantina costituisce unità autonoma, e per tale motivo la detta riduzione, che si ritiene congrua in ragione del 40% tenuto conto anche delle ampie dimensioni e dell'aeroilluminazione naturale, si applica al valore unitario di mercato, ossia un valore minimo di €/mq. 500,00 e un massimo di €/mq. 634,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 780,00 ed €/mq. 1.000,00, per quelle in ottimo stato pari ad €/mq. 1.000,00 ed €/mq. 1.300,00; con l'applicazione anche in questo caso del coefficiente correttivo del 40%, ne derivano valori minimi e massimi di €/mq. 312,00 ed €/mq. 400,00 per lo stato conservativo normale, di €/mq. da 400,00 ad €/mq. 520,00 per quello ottimo.

Si è reperito sul portale di un'agenzia immobiliare con sede in Corte Franca l'annuncio di vendita di un appartamento con box, in stato conservativo "buono/abitabile", sito al piano primo della palazzina C4 del medesimo "Complesso Europa"; il prezzo richiesto per l'immobile in offerta è di €. 139.000,00, che, rapportato alla consistenza commerciale di mq. 75 riportata nell'annuncio, porta ad un valore unitario pari ad €/mq. 1.853,33, da cui è possibile ricavare con l'applicazione del coefficiente correttivo del

40% un valore in ragione di €/mq. 741,33.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e richiamato tutto quanto già più sopra illustrato riguardo all'epoca della costruzione, alla posizione del fabbricato e alle caratteristiche della singola unità di cui trattasi, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari a €/mq. 550,00, da cui

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
cantina – mapp. 315/244	83,00	550,00	45.650,00

Considerando però la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziale, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 15% circa, da cui ne deriva un **valore di stima pari ad € 38.802,50 arrotondabile ad € 38.800,00 (trentottomilaottocento/00)**; a tale importo sono da detrarre i costi per la sanatoria edilizia quantificati al precedente capitolo 5. in ragione di €. 2.516,00 (al netto degli oneri fiscali e previdenziali e diritti di segreteria) e i costi per l'aggiornamento catastale di cui al precedente capitolo 8. pari ad €. 500,00 (compresi i diritti catastali e al netto degli oneri fiscali e previdenziali).

Il valore finale del bene risulta quindi pari ad € 38.000,000 – (2.516,00 + 500,00) = € 34.984,00 arrotondabile ad € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

10. estremi per il calcolo dell'IMU di legge

Comune di Castelvotati						
Foglio 4 NCT mapp 315						
immobile	categoria	rendita (€.)	magg. 5%	somma (€.)	multipl.	imponibile IMU (€.)
1315/24	C/2	73,85	3,69	77,54	160	12.406,40

L'imponibile ai fini IMU, per l'immobile di cui trattasi, è determinato ai sensi di legge in ragione di **€. 12.406,40**, sulla scorta della rendita catastale ad oggi in atti; l'importo andrà ricalcolato a seguito dell'aggiornamento catastale.

L'imposta deriva dall'applicazione delle aliquote deliberate dal Comune di Castelvotati con delibera di C.C. n. 49 del 27.12.2023 in ragione del 10,00/1000, aliquota ordinaria per le categorie di immobili diverse dalle abitazioni principali e relative pertinenze, dai fabbricati rurali ad uso strumentale, dalle categorie C/6 non pertinenziali alle abitazioni principali e dai fabbricati di categoria C05, come segue:

immobile	imponibile IMU (€.)	aliquota	imposta (€.)
315/24	12.406,40	10,00/1000	124,064

La TARI (tassa rifiuti) verrà quantificata dagli uffici al momento dell'attivazione da parte del futuro aggiudicatario.

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del Curatore Dott.ssa Roberta Tegoletti e del G.D. Dott. S. Franchioni, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 19 settembre 2024

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visura storica per immobile mapp. 315 sub 24 in Catasto Fabbricati
- visure storiche per immobile in Catasto Terreni mapp. 315 – 52 – 55 - 300
- estratto mappa foglio 4 – scala 1:1000
- elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni
- planimetria catastale mapp. 315 sub 24
- atto di compravendita Notaio T. Petroboni rep. 87469/19876 del 29.07.2000 + nota di Trascrizione R.G. 32801 R.P. 19367 del 03.08.2000 – provenienza
- atto di compravendita Notaio R. Santarpia rep. 55380/12497 del 17.12.2002 + nota di Trascrizione R.G. 1597 R.P. 1154 del 10.01.2003 – provenienza
- nota di Iscrizione R.G. 1996 R.P. 390 del 13.01.2005 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)
- domanda di Annotazione R.g. 26886 R.P. 4586 del 11.05.2007 – restrizione di beni
- nota di Iscrizione R.G. 21628 R.P. 3640 del 15.05.2019 – ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ingiunzione fiscale)
- nota di Iscrizione R.G. 6793 R.P. 1263 del 22.02.2022 – ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ingiunzione fiscale)
- nota di Trascrizione R.G. 28375 R.P. 19867 del 25.06.2024 – sentenza dichiarativa di apertura Liquidazione Giudiziale
- nota di Trascrizione R.G. 48204 R.P. 29304 del 23.09.2004 – convenzione

edilizia

- nota di Trascrizione R.G. 33793 R.P. 19878 del 23.06.2006 – convenzione

edilizia

- stralcio PGT vigente tavola 1a - stampa non in scala + NTA art. 26
- stralcio PGT adottato tavola 02a – stampa non in scala + NTA art. 25.1
- DIA n. 3923/2004 prot. n. 9734 del 02.11.2004
- DIA in variante n. 4157/2007 prot. n. 402 del 15.01.2007 + stralcio elaborati grafici tav. 2 – 3
- comunicazione di fine lavori prot. n. 1719 del 21.02.2007
- richiesta Certificato di Agibilità prot. n. 8361 in data 28.09.2007
- corrispondenza Agenzia delle Entrate
- delibera di c.c. n. 49 del 27.12.2023 – approvazione aliquote IMU anno 2024
- ortofoto
- documentazione fotografica