



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Giudiziale n. 46/2023



OMISSIS

con sede in *omissis* via *omissis*
c.f. e p. IVA *omissis*



Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

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 Gussago e Cellatica, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i comuni dove gli immobili stessi sono situati.



immobili in Cellatica(Bs) via Antonio Gramsci 66 - 70





sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 6
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 7
4. carichi pregiudizievoli	pag. 10
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 12
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 14
7. consistenza	pag. 15
8. precisazioni ex D.I. n. 78	pag. 16
9. stima del valore di mercato	pag. 17
10. estremi per il calcolo dell'IMU di legge	pag. 20
conclusioni	pag. 21

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 Gussago e Cellatica, chiedeva al G.D. Dott. Gianluigi Canali 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 15.07.2024.



In data 17.07.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 Immobiliare 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 dai portali della Regione Lombardia e del Comune di Cellatica, quella edilizia presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del medesimo Comune; per le provenienze presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia tramite il sistema telematico Sister; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.



Non si è proceduto alla Trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale di cui al punto h) del quesito, come da indicazioni ricevute dal Curatore in occasione di un incontro presso il suo studio in data 14 giugno u.s.



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



La procedura in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietaria di n. 2 posti auto scoperti facenti parte del complesso edilizio denominato *Condominio Albert* in Comune di Cellatica via Antonio Gramsci 66-70.

1. individuazione catastale

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



Comune di Cellatica – Codice C439 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 2





- particella 940 sub 40 _ cat. C/6 – classe 1 - consistenza mq. 13 – rendita €. 18,13 - via Antonio Gramsci n. SN piano S1
posto auto scoperto al piano interrato;

- particella 940 sub 42 _ cat. C/6 – classe 1 - consistenza mq. 12 – rendita €. 16,73 - via Antonio Gramsci n. SN piano S1
posto auto scoperto al piano interrato;

per le 2 u.i di cui sopra dati identificativi derivanti da *Costituzione* del 18.06.2003 pratica n. 17884 n. 3290.1/2003; è seguita variazione nel classamento in data 18.06.2004 pratica n. BS025911 n. 30463.1/2004, classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione; le planimetrie catastali sono state depositate in data 18.06.2003 con protocollo n. 178884 e corrispondono allo stato dei luoghi.

Intestazione:

PIL REAL ESTATE Srl, con sede in Brescia (BS), c.f. 03481340986, proprietà per 1/1.

Costituisce bene comune non censibile alle due unità di cui sopra, come risulta dall'elaborato planimetrico di subalternazione e dall'elenco dei subalterni assegnati, la seguente unità:

- mapp. 940 sub 50, che individua scivolo e passaggio ai piani terra e interrato – comune ai sub da 1 a 48.

Le unità immobiliari insistono in Catasto Terreni sulla



- particella 940 – ente urbano di mq. 6.900 ex *Tipo Mappale* del 16.06.2003 pratica n. 172017 n. 172017.1/2003.



modifiche catastali nel ventennio

Le 2 u.i. di cui trattasi risultano censite in Catasto Fabbricati in forza di *Costituzione* del 16.06.2003 pratica n. 178884 n. 3290.1/2003;



insistono su area ad oggi distinta in Catasto Terreni come segue:

- foglio 2 mappale 940 – ente urbano – superficie mq. 6.900 generatosi in forza di *Tipo Mappale* del 16.06.2003 pratica n. 172017 n. 172017.1/2003, con il quale è stato censito nel Catasto Fabbricati il lotto di terreno con la medesima consistenza e identificativo mappalico:
- mapp. 940 vigneto di classe 2 – superficie mq. 6.900 – R.D. 96,22 R.A. 44,54, generatosi a sua volta per *Frazionamento* del 20.05.1998 n. 3165.1/1998.



2. coerenze



- mapp. 940 sub 40

- a Nord: strada in comune di Gussago;
- a Est: lotto edificato di altra proprietà mapp. 108;
- a Sud: passaggio comune sub 50;
- a Ovest: posto auto di altra proprietà sub 39;



- mapp. 940 sub 42

- a Nord: passaggio comune sub 50;
- a Est: posto auto di altra proprietà sub 41;
- a Sud: lotto edificato di altra proprietà mapp. 111;





a **Ovest**: posto auto di altra proprietà sub 43.

3. provenienza e relazione storica ventennale **titolo di proprietà e provenienza**

I 2 posti auto oggetto di relazione, intestati per la quota intera di proprietà alla società *omissis* ora in liquidazione giudiziale, sono ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 2865 R.P. 1862 del 23.01.2013**

Atto notarile pubblico del Notaio Paola Esposito in data 27.12.2012 rep. 44577/17631, regolarmente registrato a Verolanuova, **compravendita**, con il quale la società *omissis* società a responsabilità limitata con unico socio con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, *vende e trasferisce alla società ommissis che, ..., accetta e acquista la piena ed esclusiva proprietà:*

...

*B) delle unità immobiliari in **Comune di CELLATICA (BS) Via Antonio Gramsci**, identificate al Catasto Fabbricati del predetto Comune **al foglio 2, Sez. NCT,***

***mapp. 940 sub 40**, Via Antonio Gramsci n. sn, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq.*

13, R.C. Euro 18,13;

***mapp. 940 sub 42**, Via Antonio Gramsci n. sn, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq.*

12, R.C. Euro 16,73.

La compravendita include anche altri immobili non di interesse.

Prezzo convenuto €. 5.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

Beni immobili dichiarati liberi ad eccezione di n. 2 ipoteche volontarie



iscritte a Brescia ai n. R.G. 56226 R.P. 1263i in data 30.09.2005 e R.G. 2796 R.P. 502 in data 18.01.2006; ipoteche che non gravano le u.i. oggetto di relazione.

Gli immobili di interesse sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 1* immobili n. 40 e 41.



relazione storica ventennale



Anteriormente al ventennio il lotto di terreno sul quale è stato poi edificato il complesso edilizio denominato *Condominio Albert* di cui fanno parte le 2 u.i. oggetto di relazione, era di proprietà di:

omissis con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 24757 R.P. 14120 del 16.06.2000**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dario Ambrosini in data 22.05.2000 rep. 94438/22008, registrato a Brescia il 09.06.2000 al n.

3500 S2 Priv., **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietaria per la quota di 5/15, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietario per la quota di 2/15, *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietaria per la quota di 2/15, *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietaria per la quota di 2/15, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietario per la quota di 2/15 e *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietario per la restante quota di 2/15, vendono, ciascuno per la propria quota di proprietà e unitamente per l'intero, alla società *omissis* con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, il lotto di terreno identificato nel Catasto Terreni di Cellatica al foglio 2 mappale 940 consistenza ha





0.69.00.

• **Trascrizione R.G. 67980 R.P. 39621 del 23.12.2004**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dario Ambrosini in data 01.12.2004 rep. 105853/28388, registrato a Brescia il 22.12.2004 al n. 9190 serie 1T, **compravendita**, con la quale la società *omissis* come sopra generalizzata, *cede e vende alla società omissis*, come sopra generalizzata, che, *accetta ed acquista i seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare denominato Albert sito in via Gramsci in Comune di Cellatica sez. NCT*

N.C.E.U. foglio 2 mappali

940/38 Cat. C/6 cl. 1 mq. 13 R.C. Euro 18,13

940/39 Cat. C/6 cl. 1 mq. 13 R.C. Euro 18,13

940/40 Cat. C/6 cl. 1 mq. 13 R.C. Euro 18,13

940/42 Cat. C/6 cl. 1 mq. 12 R.C. Euro 16,73

940/55 area urbana di mq. 425.

Il prezzo convenuto ed accettato nella somma di Euro 13.390 ... di cui Euro 9.140 si riferiscono ai quattro posti auto ...

Beni immobili dichiarati liberi.

Gli immobili di interesse sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 1* immobili 3 e 4.

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



Le due unità immobiliari oggetto di relazione, distinte dai sub 40 e 42 del mappale 940 del foglio 2 NCT, risultano intestate per la quota di 1/1 di proprietà alla società *omissis*, libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:



- **Iscrizione R.G. 31287 R.P. 6890 del 12.07.2002**

Atto notarile pubblico del Notaio Dario Ambrosini in data 26.06.2002 rep. 99787



Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato



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

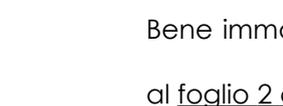


a carico: *omissis* con sede in *omissis*

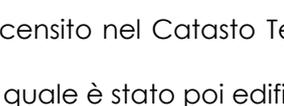
somma capitale: €. 1.549.371,00

tasso di interesse annuo: 4,7%

somma iscritta: €. 3.098.742,00



Bene immobile gravato in comune di Cellatica censito nel Catasto Terreni al foglio 2 con il mappale 940 (lotto di terreno sul quale è stato poi edificato il Condominio Albert di cui fanno parte i 2 posti auto di proprietà della ditta ora in liquidazione giudiziale).



A margine della formalità si rileva la seguente annotazione, oltre ad altre





non di interesse:

- Domanda di Annotazione R.G. 55138 R.P. 9046 del 26.10.2004, restrizione di beni

Atto notarile pubblico del Notaio Franco Treccani in data 30.07.2004 rep. 119464, con il quale vengono stralciati e resi liberi gli immobili distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 2 NCT mappale 940 sub 40 e 42, oltre ad altri beni non di interesse.

Immobili distinti nella nota come *unità negoziale n. 1* immobili n. 3 e 4.

- Iscrizione R.G. 36427 R.P. 5999 del 04.08.2017

Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 22.03.2017 rep. 2409

Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo

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

a carico: *omissis* con sede in Brescia

somma capitale: €. 7.532,65

somma iscritta: €. 12.632,65

Beni immobili gravati in comune di Cellatica censiti nel Catasto Fabbricati alla sezione NCT foglio 22 con il mappale 690 sub 40 e 42, oltre ad altri non di interesse.

Immobili distinti nella nota di Iscrizione come *unità negoziale n. 2* immobili n. 1 e 2.

Si segnala inoltre la seguente formalità:

- Trascrizione R.G. 25269 R.P. 15808 del 08.06.2002



Atto notarile pubblico del Notaio Dario Ambrosini in data 27.05.2002 rep. 99605, registrato a Brescia il 07.06.2002 al n. 3294, **convenzione urbanistica per Piano di Lottizzazione per insediamenti residenziali "intervento n. 6" in comune di Cellatica**, fra il Comune di Cellatica con sede in Cellatica, codice fiscale 80018310179, da una parte e la società *omissis*, come più sopra generalizzata, dall'altra, relativa al lotto di terreno in Comune di Cellatica identificato nel Catasto Terreni al foglio 2 con il mappale 940 di ha 0.69.00.



5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Cellatica, variante al PGT approvata con delibera di C.C. n. 37 del 21.12.2023, pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 17.04.2024, il complesso edilizio di cui fanno parte i due posti auto oggetto di relazione è inserito in *Ambito residenziale semi-intensivo* ex art. 28 delle NTA del Piano delle Regole.

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

titoli edilizi

Il complesso edilizio denominato *Condominioo Albert*, di cui fanno parte i due posti auto oggetto di relazione, è stato edificato nell'ambito del piano di lottizzazione denominato "*Intervento n. 6*" di cui alla Convenzione Edilizia più sopra richiamata, in forza dei seguenti titoli:

- pratica edilizia n. 3/2002 , Piano Attuativo approvato con delibera di C.C.





n. 9 del 24.05.2002;

- DIA P.E. n. 11/2003 prot. n. 1197 del 06.02.2006, variante alla P.E. n. 3/2002 per *realizzazione autorimessa interrata pertinenziale*;
- DIA P.E. n. 33/2003 prot. n. 2783 del 27.03.2003, variante alle P.E. n. 3/2002 e P.E. n. 11/2003 per *realizzazione nuova cantina*;
- DIA P.E. 42/2003 prot. n. 3334 dell'11.04.2003, variante alle P.E. n. 3/2002, 11/2003, 33/2003, per modifiche interne ai singoli appartamenti, con incremento di volume e di Slp appartamenti n. 5 - 6;
- DIA P.E. n. 52 prot. n. 4106 del 09.05.2003, variante alle P.E. n. 3/2002, 11/2003, 33/2003, 42/2003, per sostanziali modifiche al piano interrato dell'appartamento n. 6, realizzazione di una tramezza e di una finestra al posto della basculante;
- **Autorizzazione edilizia prot. n. 3960 del 05.05.2003 per realizzazione parcheggi a cielo libero nel corsello esistente;**
- DIA P.E. n. 50/2004 prot. n. 4132 del 21.04.2004, variante alle P.E. n. 3/2002, 11/2003, 33/2003, 42/2003, 52/2003, *variante in corso d'opera con suddivisione in due unità immobiliari (appartam 1)*;
- DIA P.E. n. 72/2004 prot. n. 5714 del 01.06.2004, variante alla P.E. n. 50/2004, *variante in corso d'opera per modifiche interne all'appartamento 1/b sia al piano terra che al piano interrato.*

In data 23.07.2003 con prot. n. 6880 è stata depositata la comunicazione di fine lavori con la quale viene comunicato che i lavori sono stati ultimati il 16.07.2003 (escluso alloggio n. 1).





Con riferimento alle pratiche n. 3/2003, 11/2003, 33/2003, 42/2003, 52/2003 è stato rilasciato in data 28.07.2003 con prot. n. 7040 il certificato di agibilità AGI 249;

con riferimento alle pratiche n. 50/2004 e 72/2004 è stato rilasciato in data 21.10.2004 con prot. n. 10442 il certificato di agibilità AGI 274;

per la realizzazione dei parcheggi a cielo libero, di cui all'Autorizzazione prot. n. 3960 del 05.05.2003, non è richiesto il rilascio del certificato di agibilità.

La documentazione di cui sopra, acquisita in parte in copia fotografica e in parte in copia formato digitale, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cellatica in data 30 ottobre u.s., previa formale istanza di accesso agli atti del 10.09.2024, viene allegata in stralcio alla presente relazione.

situazione edilizia

In riferimento ai due posti auto di proprietà della ditta in liquidazione giudiziale *omissis*, dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato sulla tavola grafica del titolo edilizio di interesse sopra richiamato, Autorizzazione edilizia prot. n. 3960 del 05.05.2003, si è rilevata la conformità fra quanto realizzato e quanto agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Cellatica; non sussistono pertanto ostacoli alla libera commercializzazione dei beni di proprietà della Liquidazione Giudiziale *omissis*.

6. sintetica descrizione degli immobili

I due posti auto scoperti oggetto di relazione, catastalmente distinti dai sub 40 e 42 del mappale 940 del foglio 2 NCT, fanno parte di un più ampio



complesso edilizio residenziale denominato *Conominio Albert* sito in Comune di Cellatica in via Antonio Gramsci, strada che si dirama in direzione Nord, e che funge da confine con il limitrofo comune di Gussago, dalla via Caporalino, arteria della viabilità principale che collega i comuni di Gussago e Cellatica con il centro città. Il fabbricato è composto complessivamente da 18 appartamenti distribuiti su due piani, terra e primo, oltre a 20 autorimesse e 11 posti auto scoperti al piano interrato; gli spazi comuni sono costituiti da scivolo e corsello carraio con accesso al civico 66 della via Gramsci tramite cancello ad apertura elettrificata, corti scoperte, passaggi, scale e viale di accesso pedonale al civico 70 della medesima via.

I posti auto sono situati sul corsello carraio scoperto e sono materialmente individuati da linee di colore giallo, ad oggi sbiadite, dipinte sulla pavimentazione in porfido; il **posto auto distinto dal sub 40** si trova in angolo Nord-Est, **quello distinto dal sub 42** lungo il confine in lato Sud ed è il secondo a partire dall'angolo Sud-Est.

In occasione del sopralluogo in data 30 ottobre u.s. i due posti auto erano liberi.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica in allegato.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dai documenti catastali, dalla tavola di progetto e da verifiche



sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

posto auto scoperto - mappale 940 sub 40 mq. 13

posto auto scoperto - mappale 940 sub 42 mq. 12

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 immobiliari autonome e non di pertinenza, la superficie commerciale viene quantificata in ragione del 100% , mq. 13 per il sub 40 e mq. 12 per il sub 42.

**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.I. 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 conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.



Le planimetrie catastali dei 2 posti auto scoperti al piano interrato (mapp. 940 sub 40 e sub 42) di proprietà per la quota intera della ditta in liquidazione giudiziale *omissis*, depositate presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, corrispondono, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e rappresenta graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto.



Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenda delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, è stata accertata anche 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'Agenda del Territorio anno 2023 semestre 2, provincia Brescia, comune Cellatica, Fascia/Zona centrale/ centrale, microzona catastale 1, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, 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;
- atti di compravendita di immobili comparabili.



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 il complesso edilizio di cui fanno parte i posti auto oggetto di relazione, valori da un minimo di €/mq. 1.890,00 a un massimo di €/mq. 2.290,00.



Nel caso della valutazione di superfici non residenziali, quali i posti auto scoperti come pertinenza di abitazioni, si fa riferimento al prezzo unitario delle abitazioni quantificandone la consistenza applicando alla Slp un coefficiente correttivo in ragione del 25%; nel caso in esame i posti auto costituiscono unità autonome, e per tale motivo la riduzione si applica al valore unitario di mercato, ossia un valore minimo di €/mq. 472,50 e un massimo di €/mq. 572,50.



La fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio riporta valori minimi e massimi, per i posti auto scoperti, pari ad €/mq. 420,00 ed €/mq. 610,00.





Si è reperito e acquisito dall'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il sistema telematico Sister, l'atto di compravendita di un posto auto scoperto nel medesimo *Condominio Albert*; il posto auto, distinto dal sub 45, è stato trasferito, insieme ad un appartamento e ad un box, con atto del Notaio Francesco Ambrosini rep. 7967/4807 del 18.07.2019 trascritto a Brescia il 26.07.2019 ai n. R.G. 34078 R.P. 213893 per un importo di €. 3.000,00, che rapportato alla consistenza di mq. 12 porta ad un valore unitario di €/mq. 250,00.

Da un confronto fra i valori OMI alla data della presente stima, 2 semestre 2023, e quelli alla data della compravendita appena sopra riportata del 2019, risulta che i valori unitari attuali sono superiori del 6% circa con riferimento ai valori massimi e del 5% circa con riferimento a quelli minimi; per quanto riguarda i dati riportati nel Listino Immobiliare, la rilevazione al maggio 2024 registra un incremento del 2,4% circa sui valori minimi e del 3,3% circa su quelli massimi rispetto alla rilevazione ottobre 2018-maggio 2019.

A fronte di ciò, tenuto conto della zona e del contesto in cui è situato il Condominio Albert, caratterizzato da ampia possibilità di parcheggio pubblico a lato strada anche all'esterno dell'area di proprietà, con conseguente scarsa appetibilità sul mercato di posti auto scoperti di proprietà privata, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, in ragione di €/mq. 270,00, da

cui

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
posto auto – mapp. 690/40	13,00	270,00	3.510,00
posto auto – mapp. 690/42	12,00	270,00	3.240,00

Considerando che la valutazione come sopra determinata è già estremamente contenuta rispetto ai valori correnti di mercato riportati nelle fonti di riferimento di cui sopra, non si ritiene di dover applicare un'ulteriore riduzione per la condizione di vendita nell'ambito di una Liquidazione Giudiziale.

Premesso tutto quanto sopra, in conclusione si riferisce che i due posti auto scoperti di proprietà della società ora in liquidazione giudiziale *omissis*, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato Condominio Albert, **possono essere valutati**, con minimo arrotondamento e con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, in ragione di €. 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per il posto auto distinto dal sub 40 ed €. 3.250,00 (tremiladuecentocinquanta/00) per quello distinto dal sub 42.

10. estremi per il calcolo dell'IMU di legge

Comune di Cellatica						
Foglio 2 NCT mapp 940						
immobili	categoria	rendita (€.)	magg. 5%	somma (€.)	multipl.	imponibile IMU (€.)
940/40	C/6	18,13	0,91	19,04	160	3.046,40
940/42	C/6	16,73	0,84	17,57	160	2.811,20
sommario						5.857,60

L'imponibile ai fini IMU, per l'immobile di cui trattasi, è determinato ai sensi



di legge in ragione di **€. 5.857,60.**

L'imposta deriva dall'applicazione delle aliquote deliberate dal Comune di Cellatica con delibera di C.C. n. 31 del 21.12.2023 in ragione del 10,10/1000, aliquota ordinaria per tutti gli immobili escluse le abitazioni principali e relative pertinenze e i fabbricati rurali ad us strumentale, come segue:



immobile	imponibile IMU (€.)	aliquota	imposta (€.)
940/40	3.046,40	10,10/1000	30,77
940/42	2.811,20	10,10/1000	28,39
sommario			59,16

conclusioni

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



Brescia, 4 novembre 2024



In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visure storiche per immobile mapp. 694 sub 40 - 42 in Catasto Fabbricati
- visura storica per immobile in Catasto Terreni mapp. 940
- estratto mappa foglio 2 – scala 1:2000





- elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni
- planimetrie catastali mapp. 940 sub 40 - 42
- atto di compravendita Notaio P. Esposito rep. 44577/17631 del 27.12.2012 + nota di Trascrizione R.G. 2865 R.P. 1862 del 23.01.2013 – provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 24757 R.P. 14120 del 16.06.2000 – compravendita
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio D. Ambrosini rep. 105853/28388 del 01.12.2004 + nota di Trascrizione R.G. 67980 R.P. 39621 del 23.12.2004 – compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 31287 R.P. 6890 del 12.07.2002 – ipoteca volontaria
- domanda di Annotazione R.g. 55138 R.P. 9046 del 26.10.2004 – restrizione di beni
- nota di Iscrizione R.G. 36427 R.P. 5999 del 04.08.2017 – ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)
- atto del Notaio Dario Ambrosini rep. 99605/24690 del 27.05.2002 + nota di Trascrizione R.G. 25269 R.P. 15808 del 08.06.2002 – convenzione edilizia
- stralcio PGT tavola T02 PR - stampa non in scala + NTA art. 28
- verbale di Delibera di C.C. n. 9 del 24.05.2002, P.E. n. 3/2002, approvazione piano di lottizzazione
- DIA P.E. n. 11/2003 del 06.02.2003
- DIA P.E. n. 33/2003 del 27.03.2003
- DIA P.E. n. 42/2003 dell' 11.04.2003
- DIA P.E. n. 52/2003 del 09.05.2003
- Autorizzazione Edilizia prof. n. 3690 del 05.05.2003 + tavola grafica





- DIA P.E. n. 50/2004 del 21.04.2004
- DIA P.E. n. 72/2004 del 1.06.2004
- comunicazioni di fine lavori prot. n. 6880 del 23.07.2003 e prot. n. 7755 del 29.07.2004
- certificato di agibilità AGI 249 DEL 28.07.2003
- certificato di agibilità AGI 274 del 21.10.2004
- delibera di c.c. n. 31 del 21.12.2023 – approvazione aliquote IMU per il 2024
- ortofoto
- documentazione fotografica

