

**Tribunale Civile e Penale di Brescia
Sezione Fallimentare**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 122/2024**



**PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili di proprietà**

INCARICO

La dott.ssa Debora Zani, nella sua qualità di Curatrice della Procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED], ha conferito incarico al geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729 e con studio professionale a Mazzano (BS) in via Paolo VI 14, di provvedere ad aggiornare la precedente perizia, sempre a firma del sottoscritto, redatta il 18/11/2023 sia per quanto riguarda il valore, sia per la separazione del valore dei mobili presenti all'interno e completandola con la verifica della regolarità edilizia.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto perito già aveva provveduto alla redazione di una perizia estimativa riguardante l'immobile di proprietà [REDACTED]

Detta perizia era stata commissionata dal legale rappresentante della società ed era stata redatta allo scopo di conoscere l'incidenza del valore di questo bene al fine di valutare la quota di partecipazione di una società per la quale era in corso una procedura fallimentare.

Il bene a quella data era da considerarsi libero da ogni gravame di natura esecutiva derivante da procedure fallimentari e lo scenario nel quale il valore era stato determinato la stima era sostanzialmente diverso dalla situazione attuale.

Inoltre, per questioni legati alla ridotta tempistica assegnata alla predisposizione della perizia, non era stato possibile procedere alla verifica della regolarità edilizia dell'edificio stesso.

Essendo ora la situazione radicalmente cambiata, la Procedura, come detto nel paragrafo precedente, ha incaricato nuovamente il sottoscritto di provvedere all'aggiornamento della citata perizia.

L'incarico è stato svolto mediante accessi telematici all'Agenzia del Territorio per verificare se la situazione ipocatastale è variata da allora ed eventualmente indicare le variazioni riscontrate.

Si è poi provveduto alla verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico comunale con l'esame diretto dei provvedimenti abilitativi presenti nell'archivio comunale.

L'accesso agli atti comunali e un ulteriore sopralluogo all'immobile oggetto di perizia sono avvenuti il 31 luglio 2024.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Nella banca dati catastale, la società in epigrafe risulta essere intestataria di un'unica unità immobiliare situata in via Cerreto 3 a Gottolengo (BS).

Catasto Fabbricati del Comune di Gottolengo (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	18	141	1	C/1	3	mq 110	1.113,48

Intestazione catastale:

GENERAL OFFICE SRL (CF 02276580988) - Sede in GOTTOLENGO (BS)

Diritto di proprietà per 1/1

Allegati di riferimento:

1 - visura catastale

2 - estratto di mappa dal fg. 18 di Gottolengo

3 - planimetria catastale del mapp. 141 sub. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile consiste in un locale a destinazione commerciale situato in prossimità al centro abitato di Gottolengo, sulla principale strada di attraversamento del paese. È parte di un più ampio fabbricato ristrutturato una quarantina di anni fa. L'ingresso al negozio avviene da un cortile interno, mentre l'affaccio principale sulla strada esterna è costituito da una vetrina.

Il locale è stretto e lungo (circa 5,5 metri di larghezza per una ventina di profondità) e a circa metà è delimitato da una parete/mobile che separa la superficie di vendita dai locali accessori, un ufficio, un deposito e il WC. Questi ultimi prendono luce e aria da finestre nella parte alta della parete.

La struttura ha finiture interne in linea con la destinazione commerciale ordinaria: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati, impianti in parte con tubazioni in vista, vetrine in alluminio anodizzato e doppi vetri.

È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e diffusori ad aria, ma si ritiene che, stante l'inutilizzo da tempo, non siano in condizione di essere rimessi in funzione.

Sul soffitto è presente una evidente macchia di umidità dovuta a una infiltrazione dal piano superiore.

Lo stato di conservazione mostra i segni del un prolungato inutilizzo, con un persistente odore di muffa dovuto al mancato ricambio di aria.

La superficie dell'immobile, desunta dalla planimetria catastale che si ritiene sufficientemente esaustiva, è di mq 122,50 netti.

Allegati di riferimento:

4 - fotografie dell'immobile

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Con atto notaio Nicoli rep. 5052 in data 29/5/2002, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 3/6/2002 ai nn. part. 15027/24064, [redacted] ha acquistato l'immobile in epigrafe.

CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale sono stati rinvenuti due provvedimenti abilitativi riguardante l'immobile in questione.

- Concessione edilizia Reg. Costr. n. 12/83 prot. 4002 del 31/3/1983
- Concessione edilizia Reg. Costr. n. 47/83 prot. 2833 del 15/12/1983

Negli elaborati grafici allegati alla prima C.E. (in variante a una C.E. precedente) il progetto prevedeva la creazione di due negozi, ognuno dotata di proprio servizio igienico; uno con accesso diretto dalla strada frontistante e l'altro dal cortile interno comune.

Nella seconda C.E. (relativa alla voltura della precedente ad altro soggetto) gli elaborati grafici confermavano la presenza di due negozi.

Dal confronto con la situazione attuale, le discordanze principali sono le seguenti:

- è stato realizzato un negozio solo invece di due con la conseguente eliminazione della tramezzatura di separazione e di un servizio igienico;

- sono state modificate le aperture, chiudendo porte, vetrine o finestre e aprendone o allargandone altre.

Conformità urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente colloca gli immobili in zona "Ambiti residenziali ad alta intensità" nella quale sono consentite attività commerciali di vicinato.

L'attività commerciale precedentemente esercitata nell'immobile era conforme alla destinazione urbanistica ammessa dallo strumento urbanistico vigente per tale zona.

Conformità catastale

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

Non lo è per quanto riguarda la rappresentazione cartografica.

In particolare le difformità rilevate si riferiscono alla vetrina su via Cerreto che ha dimensioni maggiori di quelle indicate nella planimetria e alle delimitazioni interne dei locali ufficio e deposito non presenti nella medesima planimetria.

Sanabilità degli illeciti edilizi e catastali

A giudizio del sottoscritto perito, le difformità rilevate sono sanabili in quanto non riguardano aumenti di volume e superficie, né di destinazione d'uso degli immobili.

Allegati di riferimento:

5 – frontespizio della C.E. 12/83 e tavola grafica annessa

6 – frontespizio della C.E. 47/83 e tavola grafica annessa

***** **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Alla data odierna l'immobile è inutilizzato.

Può dirsi libero da persone, ma non da cose in quanto sono ancora presenti mobili e scaffalature impiegate nella precedente attività commerciale.

***** **RAPPORTI CONDOMINIALI**

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia, pur essendovi aree comuni a più proprietà, non è costituito in condominio.

***** **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI DELL'IMMOBILE**

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Gottolengo, [REDACTED]

[REDACTED] risultano essere presenti due sole iscrizioni pregiudizievoli tuttora gravanti sull'immobile:

Iscrizione contro del 6/12/2016 - Reg. part. 8698/48509 gen.

Con atto notaio Fontana in data 2/12/2016 rep. 25616/6168 racc. è stata costituita ipoteca volontaria per € 135.000 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO a garanzia di un mutuo fondiario di € 90.000.

L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di perizia.

Trascrizione contro del 29/7/2024 - Reg. part. 24336/34640 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 325/2024 del 26/6/2024 è stata trascritta la sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale.

La sentenza colpisce l'immobile oggetto di perizia.

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Come detto, l'immobile consiste in un locale a destinazione commerciale situato in prossimità al centro abitato di Gottolengo e sulla principale strada di attraversamento del paese. Ha finiture ordinarie ed è in condizioni d'uso sufficienti.

Sul mercato immobiliare di Gottolengo non risultano essere presenti immobili aventi caratteristiche, dimensioni e funzioni comparabili con quello in questione.

Nel medesimo fabbricato è presente anche un altro negozio vuoto, senza però che sia presente sul mercato immobiliare.

Accedendo per via telematica al servizio "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che nell'ultimo biennio sono stati registrati due trasferimenti di proprietà di locali a destinazione commerciale, catastalmente contraddistinti dalla categoria C/1 "Negozzi e botteghe".

Il primo, del maggio 2023, ha visto la compravendita di un immobile di 86 mq al prezzo di € 50.000 (pari a 581 €/mq), mentre il secondo, del luglio 2023, un immobile di 118 mq è stato venduto per € 70.000 (pari a 593 €/mq).

Valori questi sostanzialmente difformi da quelli desunti dal listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2023, i più recenti disponibili alla data odierna) che indicano valori compresi tra gli 840 e i 1.100 €/mq per immobili a destinazione commerciale nella zona centrale dell'abitato (valori questi peraltro in rapida contrazione, dato che al primo semestre 2023 erano di 880-1.150 e al secondo semestre 2022 di 950-1.200).

La situazione specifica dell'immobile, le dotazioni presenti e lo stato di conservazione fanno comunque ritenere che il valore unitario dell'immobile sia da determinarsi in misura più prossima al valore riscontrato sul mercato immobiliare, più attendibile rispetto ai valori unitari indicati dal listino OMI che hanno infatti la funzione di individuare, pur sommariamente, valori standard ai fini degli accertamenti di congruità dei valori dichiarati nelle compravendite.

In quest'ottica, e visto la specifica situazione dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il valore unitario dell'immobile stesso possa attestarsi su un valore di 550 €/mq, leggermente inferiore a quello rilevato sul mercato immobiliare per via dello stato di conservazione non ottimale, determinando il valore dell'immobile in complessivi € 67.375 (mq 122,50 x €/mq 550).

Detto valore deve intendersi come valore di libero mercato.

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

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

Secondo le prassi estimative normalmente in uso in campo peritale, l'alienazione dei beni in ambito liquidatorio comporta una riduzione del valore dei medesimi di una percentuale del 10-15% rispetto al valore di libero mercato. Assumendo la percentuale mediana, si determina il valore di perizia dell'immobile in questione, arrotondandolo, in € 59.000.

Da questo valore però devono essere detratte sia le spese per la sanatoria degli illeciti edilizi presenti e precedentemente descritti, sia le spese di liberazione dell'immobile dagli arredi presenti.

Relativamente a questi ultimi, la richiesta specifica della Curatrice è di quantificarne il loro valore al fine di verificarne la potenziale redditività degli stessi nell'ipotesi della loro autonoma collocazione sul mercato degli arredi usati.

A questo proposito si osserva che detti arredi erano funzionali all'attività precedentemente esercitata (vendita di articoli di cancelleria).

A giudizio del sottoscritto perito, ben difficilmente questi arredi potrebbero trovare appetibilità sul mercato dell'usato, sia perché di dimensioni e di tipologia specifici, sia soprattutto perché il mercato dell'usato tende a escludere questo tipo di beni in quanto sono articoli ordinari, facilmente reperibili e a basso costo.

Inoltre i costi di smontaggio, trasporto, cernita e smaltimento dell'inutilizzabile, deposito, esposizione e successivo trasporto e rimontaggio superano con facilità il prezzo di acquisto del nuovo, togliendo ogni competitività al loro valore.

Di conseguenza è molto probabile che ogni tentativo di vendita, anche a valori simbolici, non trovi acquirenti, comportando così per la procedura la necessità di provvedere a sostenere le spese per il loro smaltimento.

Per questo motivo agli arredi presenti non solo gli si attribuisce un valore nullo, ma li si comprende all'interno del valore dell'immobile oggetto di perizia, accollando al potenziale acquirente l'onere per lo smontaggio, il trasporto e il conferimento in discarica.

Si ritiene che le spese necessarie sia alla sanatoria edilizia (comprendendo le spese tecniche di predisposizione della pratica, gli oneri concessori e la sanzione da dover riconoscere al Comune e la variazione catastale connessa), sia all'allontanamento degli arredi possano essere quantificate in 9.000 € complessivi.

Tutto ciò premesso, il valore dell'immobile sopra descritto viene stabilito in complessivi € **50.000 (euro cinquantamila).**=

Mazzano, 6 agosto 2024

geom. Stefano Monteverdi



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**
• Sez. Urb. **NCT** Foglio **18** Particella **141** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 26/09/1983 Pratica n. 206083 in atti dal 16/07/2003 DIVISIONE-AREA URBANA-FABBRICATO URBANO (n. 2592.1/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**
Foglio **18** Particella **141**

> Indirizzo

VIA ROMA Piano T

VARIAZIONE del 26/09/1983 Pratica n. 206083 in atti dal 16/07/2003 DIVISIONE-AREA URBANA-FABBRICATO URBANO (n. 2592.1/1983)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.113,48**
Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **110 m²**

VARIAZIONE del 26/09/1983 Pratica n. 206083 in atti dal 16/07/2003 DIVISIONE-AREA URBANA-FABBRICATO URBANO (n. 2592.1/1983)

> **Dati di superficie**

Totale: 142 m²



 VARIAZIONE del 19/11/2015 Pratica n. BS0297201 in atti dal 19/11/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 147237.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/1983, prot. n. 2592

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N.BS0297196/2015



> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



 1. SCRITTURA PRIVATA del 29/05/2002 Pubblico ufficiale FRANCESCO NICOLI Sede PRALBOINO (BS) Repertorio n. 5052 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione n. 573 registrato in data 03/06/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14255.1/2002 - Pratica n. 00250091 in atti dal 16/07/2003

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di GOTTOLENGO (E116)

Numero immobili: 1 Rendita: **euro 1.113,48** Superficie: 110 m²



> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 1.113,48** Superficie: 110 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

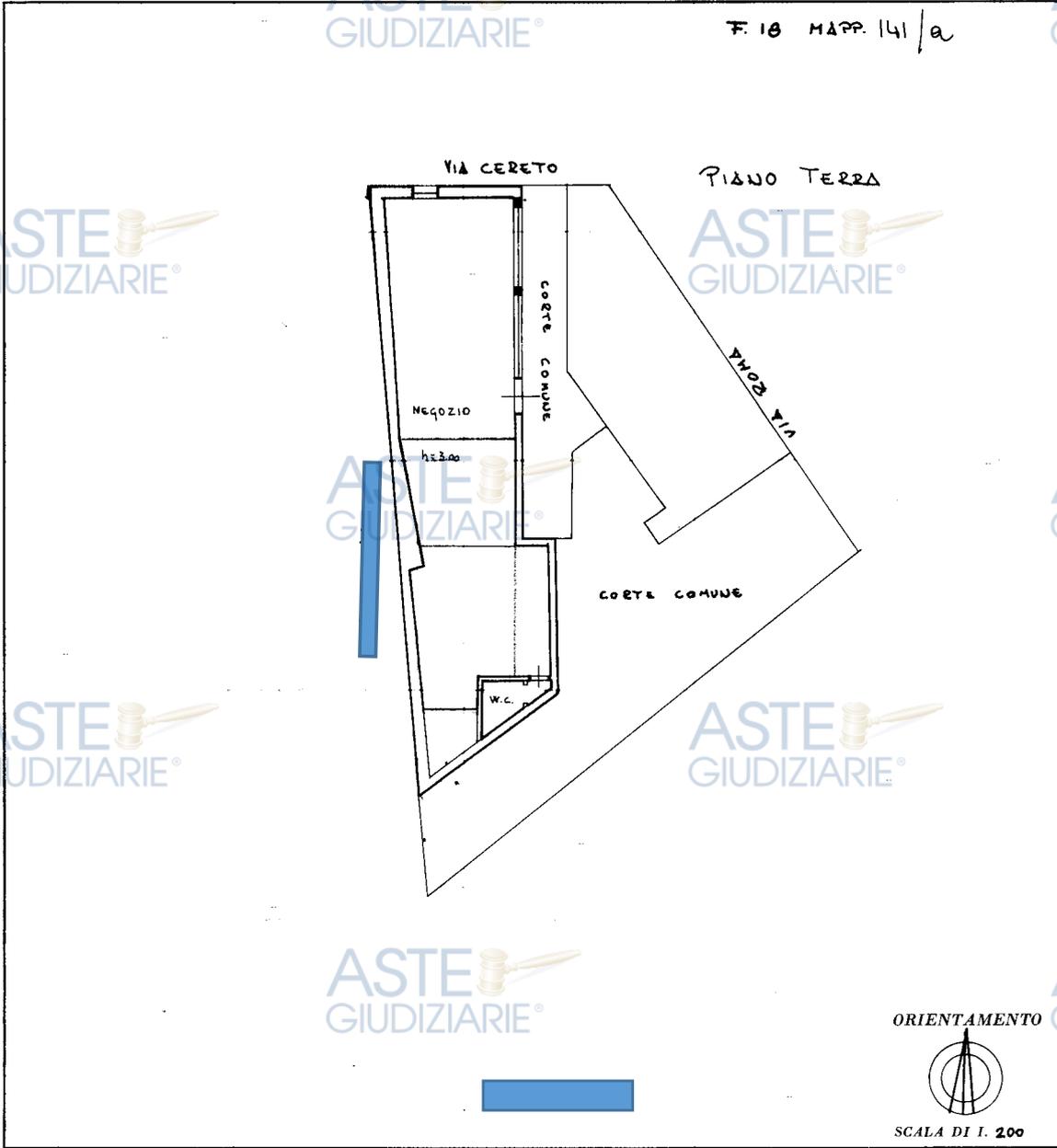
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 459)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GOTTOLENGO Via ROMA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>26-9-83</u> PROT. N° <u>3592</u>	FG <u>18</u> MAP. <u>141/a</u> COMUNE <u>524-527</u>

Compilata dal [redacted]
Iscritto all'Albo [redacted]
della Provincia di [redacted]
DATA 18-9-83
Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2023 - Comune di GOTTOLENGO(E116) - < Sez. urbana NCT - Foglio 18 - Particella :141 - Subalerno I >
Via ROMA Piano T

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

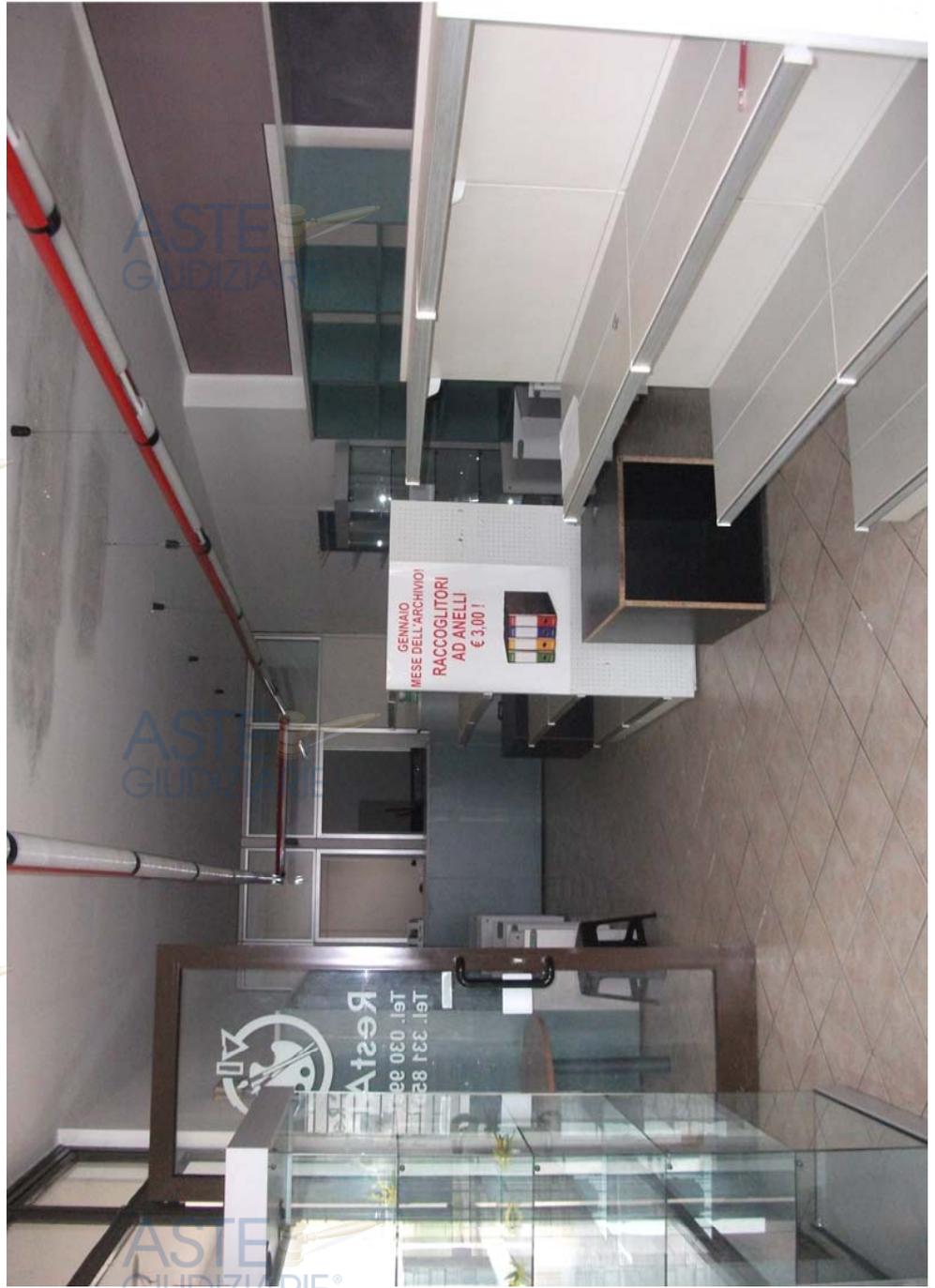
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE







• (n. 54/X cat)

Comune di GOTTOLENGO
UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 12/83 Prot. N. 4002

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Marca
di
Comune di GOTTOLENGO
N.° 11/14
Clps. Fosc.
Coteg.

Vista la domanda presentata in data 2.12.1982

con la quale [redacted]

chiede la concessione per variante a conc. edilizia
n.47/80 (ristrutturazione e risanamento, secondo
normativa legge 457/78)

in Via Roma n., su mappal.....

n. 141 fg.18 censuario Gottolengo
da adibirsi ad uso civile abitazione e negozio

[redacted]
di proprietà [redacted]
Progettista [redacted]
Direttore dei lavori [redacted]
Esecutore dei lavori [redacted]

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa:

Vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale in data

29.12.1982

Visto il parere in data 29.12.1982

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il verbale di convocazione della Commissione Comunale Edilizia espresso nella

seduta del 27.1.1983 con verbale n. 8

del Comune di GOTTOLENGO, in data 27.1.1983

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GOTTOLENGO, in data 27.1.1983

in cui si è deliberato l'approvazione della concessione di cui sopra

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio

1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modifi-

cata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Marca
da bollo

COMUNE DI GOTTOLONGO
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 2833 Registro costruzioni N. 47/83

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 28.09.83

con la quale

~~richiedeva~~ ~~la concessione~~ ~~per~~ ~~la~~ ~~costruzione~~ di ~~volture~~ parte delle
(come da elaborato allegato) concessioni edilizie
n. 47/80 e 12/83, inerenti a ristrutturazione fabbri-
cato ad uso abitazione e negozio, all'impresa

in via ~~mona angolo~~ via Cerreto n. ~~1011~~, su ~~mappa~~

n. 141 fg. 18 ~~censuario~~ Gottolengo

~~del proprietario~~

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il ~~referato~~ ~~in data~~ ~~del~~ ~~Comando~~

~~Provinciale Vigili del Fuoco di~~

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nel-

la seduta del 26.10.1983 con verbale n. 59;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 lu-
glio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

ASTE GIUDIZIARIE®

Cortile Comune

LOCALE CALDAIA

PIANTA PIANCO

