

- se risultino proprietà indivise di natura condominiale;
- indichi le formalità iscritte o trascritte, l'esistenza di diritti di usufrutto, servitù o atti e diritti di qualunque genere.

Accerti se vi siano costruzioni non ancora censite o denunciate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Provveda inoltre a determinare gli elementi utili ai fini dell'I.M.U. di legge, e di quanto necessario al trasferimento dei beni, compresi gli Attestati di Certificazione Energetica qualora non già in atti e le verifiche della situazione urbanistica ed edilizia, con acquisizione della documentazione necessaria.

Provveda infine a trasmettere alla Curatela una versione della perizia in formato Word, depositandone una copia, completa di allegati, in formato digitale (pdf, jpeg etc.), dedicata alla pubblicità sui siti internet, dove dovranno essere omessi i seguenti dati, ove presenti nella documentazione: dati del proprietario fallito; dati personali dei soggetti confinanti; dati personali degli occupanti; dati personali di altri soggetti estranei alla procedura; ogni altro dato relativo anche a terzi, non necessari ai fini della pubblicazione.”

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Sarezzo (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. VILLETTA A SCHIERA CENTRALE CON GIARDINO E

AUTORIMESSA IN VIA FILZI 38 A SAREZZO (BS)

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Sarezzo (BS)

Foglio 16

mapp.57/5 via Filzi, P.S1-T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 11 RC€ 1.022,58

mapp.57/2 via Filzi, P.S1, cat. C/62, cl. 1, mq 33 RC€ 127,82

mapp.57/10 via Filzi, P.T, area urbana, mq 146

CONFINI

La villetta a schiera confina a nord con i mapp. 57/6 e 11, a est con il mappale 57/8, a sud con i mappali 57/4 e 57/9, a ovest con il mappale 57/8.

PROPRIETA'

Gli immobili sono pervenuti alla massa fallimentare in piena proprietà.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di **villetta a schiera (mapp. 57/5)** facente parte di un fabbricato residenziale costituito da n. 3 villette a schiera sito in via Filzi 38 nella frazione Zanano del Comune di Sarezzo in una zona a prevalente destinazione residenziale.

La villetta a schiera in oggetto è centrale rispetto alle altre due unità

immobiliari che completano il fabbricato caratterizzato da finiture esterne quali pareti intonacate e tinteggiate, manto di copertura in coppi, aree esterne comuni con pavimentazione in pietra posata alla veneziana (opus incertum), recinzione su via Filzi costituita da muretto rivestito in pietra e sovrastante ringhiera in metallo.

La villetta si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e un piano seminterrato con la seguente distribuzione dei locali:

- al piano terra, di superficie pari a circa mq 120, sono ricavati locali adibiti a atrio, antibagno, bagno, cucina, studio e soggiorno;
- al piano primo di superficie pari a circa mq 90 raggiungibile mediante scala interna dal piano terra, sono presenti locali adibiti a disimpegno, n. 1 studio, n. 3 camere da letto (di cui una con bagno privato), bagno;
- al piano seminterrato di superficie pari a circa mq 100 raggiungibile mediante scala interna dal piano terra, sono ricavati locali adibiti a disimpegno, ripostiglio, cantina, una piccola cucina, bagno e locale caldaia.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in marmo al piano terra, in piastrelle al piano seminterrato, in parquet al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano, caloriferi e/o fran-coil, camino al piano terra e al piano seminterrato.

La proprietà è completata da:

- un'autorimessa (**mapp. 57/2**) posta al piano seminterrato di superficie pari a circa mq 33 direttamente comunicante con il piano seminterrato del mapp. 57/5 e dotata di basculante in legno e pavimento in piastrelle;
- un giardino (**mapp. 57/10**) posto in lato sud di superficie pari a circa mq 89; si evidenzia che non vi è recinzione di separazione tra il giardino e la porzione del confinante mapp. 57/8 adibita a passaggio pedonale comune;
- un cortile (**mapp. 57/10**) posto in lato nord di superficie pari a circa mq 57 interessato dalla presenza dello scivolo d'accesso all'autorimessa;
- un portico in lato nord e lato sud di superficie complessiva pari a circa mq 20;
- un balcone in lato sud al piano primo di circa mq 12.

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono identificate catastalmente con il mapp. 57/8 adibito a spazio di manovra e passaggio pedonale.

L'immobile è attualmente occupato dal sig. XXXXXXXXXX.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato è stata realizzata una porta che mette in comunicazione il locale caldaia con la confinante autorimessa;
- al piano terra il locale catastalmente indicato come cucina è invece

uno studio e quello indicato come sala da pranzo è la cucina;

- al piano primo vi è una differente distribuzione della tramezza di separazione tra la camera e il bagno in lato nord ovest e la prima camera posta alla destra della scala;

- al piano primo la porta di accesso al bagno in lato sud est è stata tamponata aprendone una nuova sulla tramezza di separazione con la camera matrimoniale a nord.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con:

- atto Notaio Lorenzo Frigerio rep. 29341 del 05.07.1974 trascritto a Brescia il 23.08.1974 ai nn. 16154/12965;

- successivo atto di divisione notaio Antonio Langella rep. 24915 del 21.01.1998 trascritto a Brescia il 10.02.1998 ai nn. 4714/3380;

- successivo atto di divisione notaio Fabrizio Santosuosso rep 60243/33290 del 24.05.2016 trascritto a Brescia il 06.06.2016 ai nn. 13575/22041.

SITUAZIONE URBANISTICA

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Sarezzo si è potuto accertare che il fabbricato, di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto, è stato realizzato sulla base di:

- Pratica edilizia n. 2343 del 29.07.1977 per realizzazione nuovo fabbricato

- C.E. n. 2343/A prot. 1205/UT del 12.02.1981 per costruzione nuovo fabbricato nel lotto n. 3 della lottizzazione in località Presucchello

- C.E. n. 2343/B prot. 1482/UT del 27.02.1984 per modifiche interne;
- certificato di abitabilità del 28.04.1986 inerente le concessioni edilizie n. 2343/A e 2343/B
- C.E. n. 5766 del 07.10.1998 per variante alle opere di urbanizzazione previste per la lottizzazione Presucchello.

Rispetto ai disegni di progetto non si evidenziano difformità

Mediante secondo accesso agli atti presso gli uffici comunali di Sarezzo si è potuto accertare che gli immobili in oggetto sono facenti parte di un Piano di Lottizzazione denominato Presucchello oggetto della convenzione urbanistica per. 42312/15357 atto notaio Frigerio del 13.05.1980. Tale convenzione prevede a carico dei lottizzanti le opere di urbanizzazione primaria, dettagliatamente descritte, da realizzare entro 10 anni e quindi non oltre il 13.05.1990. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune.

Il personale dell'ufficio tecnico, dell'ufficio patrimonio e tributi del Comune di Sarezzo ha comunicato al sottoscritto che:

- le opere di urbanizzazione non sono mai state collaudate;
- le opere e le aree non sono mai state cedute al Comune;
- le polizze fideiussorie prestate a garanzia di tali opere, come previsto dalla convenzione urbanistica, sono state svincolate.

STIMA

Considerando l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia "villetta a schiera centrale", le dimensioni e le finiture risalenti agli anni settanta, la vetustà del fabbricato e il suo stato di manutenzione, si

ritiene di stimare gli immobili in oggetto in ragione di €/mq 900 (valore posto all'interno del range tra 775 e 1.070 €/mq indicato dal bollettino Probrixia per immobili agibili nel Comune di Sarezzo con vetustà compresa tra il 1979 e il 1989) come segue:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	€
16	57	5	piano terra	120	100%	302,30	900,00	272.070,00
			portico piano terra	20	35%			
			piano primo	90	100%			
			balcone piano primo	12	35%			
			piano seminterrato	100	50%			
		2	autorimessa	33	50%			
		10	cortile ingresso	57	10%			
			giardino	89	10%			

A tale valore si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a circa 20%** a fronte della vendita in ambito fallimentare.

Inoltre considerando che:

- sebbene le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica possano essere considerate eseguite stante i 30 anni trascorsi dalla data di scadenza della convenzione;
- sebbene tali opere possono essere considerate collaudate stante che il Comune ha svincolato le fideiussioni prestate dai lottizzanti per la loro realizzazione;

le urbanizzazioni primarie non sono state collaudate e cedute al Comune e pertanto formalmente gli oneri previsti dalla Convenzione Urbanistica sono ancora cogenti per i lottizzanti, si ritiene di detrarre dal valore di stima precedentemente calcolato un importo forfettario di circa € 10.000 stante l'incertezza urbanistica di cui sopra

ottenendo così il valore di stima arrotondato a

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE CON GIARDINO E
AUTORIMESSA SITA IN VIA FILZI 38 A SAREZZO (BS) €
205.000,00**

(diconsi euro duecentocinquemila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 57/5 = RC € 1.022,58 x 160 =	€ 163.612,80 +
cat C/6 mapp. 57/2 = RC € 127,82 x 160 =	<u>€ 20.451,20 =</u>
	€ 184.064,00 x
aumento del 5% ai fini IMU	<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU	€ 193.267,20

CERTIFICATI DI AGIBILITÀ E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono dotati di certificato di abitabilità del 28.04.1986 inerente le concessioni edilizie n. 2343/A e 2343/B.

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

Si evidenzia che, con Decreto 2456/17 “testo unico sull’efficienza energetica degli edifici”, la Regione Lombardia per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, ha escluso l’obbligo di allegazione dell’APE.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezione effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia

con aggiornamento al 13.02.2020, si è accertato che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **domanda giudiziale** atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep 103 del 15.10.2014 revoca atti soggetti a trascrizione, a favore della massa dei creditori del fallimento Meccanica Valtrompia a carico di [REDACTED], trascritta il 31.10.2014 ai nn. 34864/23288; la domanda giudiziale risulta essere stata superata dalla relativa sentenza tuttavia non risulta cancellata;
- 2) **sentenza di fallimento** atto giudiziario Tribunale di Brescia rep 5493/2014 del 27.05.2014, trascritto il 07.11.2019 ai nn. 48695/30415 a favore della massa dei creditori

Brescia 26.02.2020 ing Stefano Bertoglio

allegati:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – estratto mappa
- 3 – documentazione catastale
- 4 – documentazione urbanistica
- 5 – atti di provenienza
- 6 – visura ipocatastale