

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione specializzata impresa

Fallimento

OMISSIS

€

OMISSIS

n. 246/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina BALDISSERA

Curatore: Dott. Davide Felappi

* * * * *

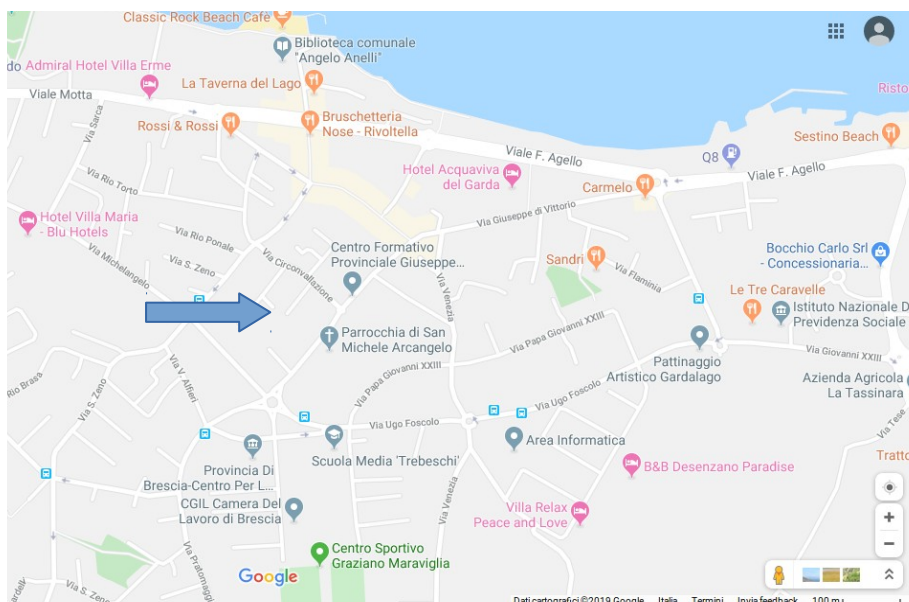
La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n° 2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A-5109, e nell'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n°718, è stata nominata perito dal curatore del fallimento in epigrafe con l'incarico di valutazione dei beni immobili e mobili di proprietà del fallimento un epigrafe.

* * * * *

RELAZIONE LOTTO 2

UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto 2 è costituito da una porzione di villetta bifamiliare ubicata in Desenzano del Garda, via D'Azzeglio n.3, come visibile da mappa e fotografia aerea seguenti:





Il presente lotto è costituito dai seguenti subalterni:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	R.C.
2	26	325	4	A/2	6,5 vani	Euro 1.027,23
	26	325	5	C/6	40 mq	Euro 161,91
	26	325	12	Area urbana	304 mq	
	26	159	7	Area urbana	8 mq	

come da visura catastale **allegato 2/1**. Gli immobili in questione sono catastalmente intestati per il 100% alla **OMISSIS**

Le parti comuni sono individuate, come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni **allegati 2/2**, dal subalterno 8, BCNC, scivolo e spazio di manovra all'interrato, comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 12 e 13.

Si precisa che il mappale 159/7 dell'estensione di 8 mq (vedi elaborato del 159, all. 2/2) pervenuto per atto del 16/11/2018 n. 61461/23428, notaio Corrado Defendi, viene annesso al presente lotto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale si trova il lotto in oggetto confina a partire da nord e procedendo in senso orario coi mappali 159, 609, 161, 375, 191 e la via Massimo d'Azeglio come da estratto di mappa catastale **allegato 2/3**.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Come già anticipato, il lotto in oggetto è costituito da una porzione di villa bifamiliare inserita in un contesto particolarmente gradevole, con giardino, che ai fini di una più agevole vendita è stato frazionato in due subalterni in modo che all'atto della vendita a ciascuna porzione di villa verrà assegnata una porzione esclusiva di giardino, oltre alle quote di parti comuni, nelle relative planimetrie catastali. Al lotto in questione verrà assegnato il subalterno 12, dell'estensione catastale di 304 mq.

La porzione di villa in questione si sviluppa su un piano fuori terra, accessibile dal giardino, ed uno interrato, accessibile mediante lo scivolo comune, parte del sub 8. L'abitazione al piano terra, identificata dal subalterno 4, è costituita da un portico di circa 15 mq che immette in un'ampia zona giorno con angolo cottura a vista. Attraverso un corridoio si accede alle due camere da letto (una delle quali con relativo bagno) al ripostiglio e al bagno padronale. L'estensione commerciale di tale zona ammonta a circa 105 mq.

I pavimenti sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera, il riscaldamento è a pavimento, le finiture sono decorose ma lo stato dell'immobile presenta un grado di usura elevato e comunque maggiore dell'età reale dell'immobile. La situazione corrisponde a quanto mostrato in planimetria catastale all. 2/4.

Sempre al subalterno 4 sono censite una cantina e una lavanderia all'interrato dell'estensione di circa 40 mq, con pavimenti in mattonelle ed intonaci al civile. Tali pertinenze non sono accessibili direttamente dall'interno dell'abitazione ma bisogna passare dal giardino, così come accade per il subalterno 5, censito come C/6 autorimessa, ma di fatto piuttosto da ritenersi posto auto coperto in quanto privo di separazioni fisiche col BCNC sub 8,. Esso è ubicato all'interrato, ha un'estensione di circa 35 mq e altezza interna di 2,40 cm, come da planimetria catastale (**all. 2/4**).

Si precisa che la presente descrizione è sommaria e non va presa come indicazione vincolante delle caratteristiche dell'immobile, la cui valutazione deriva da analisi sia di dettaglio sia complessive non necessariamente completamente esplicitate nella descrizione stessa.

STATO DI POSSESSO

Dalle ispezioni ipotecarie contenute nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare redatta dal notaio Zampaglione, **ALL 2/5**, alla data del 16/04/2019, L'immobile in oggetto risulta di piena proprietà della s **OMISSIS**

ESISTENZA DI FORMALITÀ

Dalle stesse ispezioni ipotecarie risultano le seguenti formalità, nell'allegato meglio specificate:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 14/07/2010 ai nn. 29633/7605 a garanzia di mutuo fondiario concesso alla **OMISSIS** per € 1.000.000 a fronte di un capitale di € 500.000,00, durata 15 anni;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18/07/2018 ai nn. 31959/5433 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia dek 28/05/2018 n. 408, per una somma di 12.000,00 € a fronte di un capitale di € 8.871,79
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 30/01/2019 ai nn. 3667/550 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 19/06/2016 n. 10206, per una somma di 153.942,09 € a fronte di un capitale di € 133.532,09
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25/02/2019 al nn. 8017/6064 in forza di verbale dell'ufficiale giudiziario n. 1287 del 01/02/2019
- sentenza di fallimento trascritta a Brescia il 13/08/2019 ai nn. 37998/24233 (vedi nota all. 2/6)

Nella stessa ispezione ventennale cui si rimanda per maggior dettaglio è inoltre citata servitù costituita con atto del 16/11/2018 n. 61461/23428, notaio Corrado Defendi, registrato e trascritto a Brescia il 23/11/2018 ai nn. 51587/32632 con cui la società **OMISSIS** cedeva a **OMISSIS** la porzione di area fg 26 mappale 159/7 si mq 8 priva di cubatura.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta ha richiesto regolare accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Desenzano del Garda. L'ufficio tecnico ha fornito le seguenti concessioni:

- Pratica edilizia 2181 del 14/10/1974 per nuova villetta (lotto 1)
- Abitabilità n. 786 del 17/06/1975 (lotto 1)
- Permesso di costruire n. 11776 del 07/07/2005 prot. 48105 (lotto 2)
- Variante n. 1388L PE 917/08
- Dia del 2008 per modifiche interne (nota: tale dia nella fine lavori segnala che non è necessaria una nuova agibilità e resta pertanto valida quella del 1975)
- agibilità lotto 2, prot. Gen. 24621/2009, richiesta concessa per silenzio assenso

Considerato che per l'immobile in oggetto la documentazione fornita dal comune non è risultata completa (è risultata esistere agibilità sebbene l'ufficio tecnico non ne avesse prodotto evidenza), la sottoscritta ritiene responsabile il comune di eventuali manchevolezze che dovessero emergere da eventuali ulteriori verifiche.

Dalla ispezione ventennale del notaio Zampaglione emergono inoltre le seguenti:

- convenzione urbanistica atto n 70490/23003 rep Simonetta Palombo piano recupero e

OMISSIS

Dall'ispezione al catasto energetico non risulta attestazione di prestazione energetica.

VALUTAZIONE

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, dell'esposizione, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e delle quote di parti comuni sia al netto di eventuali costi di sanatoria e regolarizzazione qualora presenti. Il valore esposto è in

particolare tiene conto dell'assenza, al momento, di accesso pedonale indipendente e pertanto è da ritenersi al netto dei costi che un ipotetico futuro acquirente dovrà sostenere al fine di perfezionare la separazione fisica tra le due porzioni di giardino e la creazione dell'accesso pedonale del lotto 2, che potrebbe essere realizzato o a sinistra del cancello carraio (quello del lotto 1 si trova a destra del carraio stesso e resterebbe di esclusiva pertinenza del lotto 1 citato) oppure dal lato del corsello attualmente identificato col mappale 609, con tutti i relativi costi dei professionisti che sarà necessario contattare, gli oneri comunali e i costi degli interventi edili ed elettrici per la linea di comando dell'apertura e citofonica.

Lotto	Foglio	Particella	Descrizione	mq	%	€/mq	€	
2	26	325/5	Autorimessa piano interrato	35	40,00%	€ 1.300,00	€ 18.200,00	
		325/4	Cantine piano interrato	40	25,00%		€ 13.000,00	
			abitazione piano terra	105	100,00%		€ 136.500,00	
		325/11	portico piano terra	15	20,00%		€ 3.900,00	
			Giardino		110		10,00%	€ 14.300,00
					194		5,00%	€ 12.610,00
		159/7		8	5,00%		€ 520,00	

totale valore di mercato € 199.030,00
(costi di separazione e sistemazione già decurtati)

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa il 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto per una **base d'asta per vendita forzosa di 158.000,00 €.**

* * * * *

Ritenendo di aver fornito risposta alla parte di incarico relativa al lotto 1, la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia 25/11/2019

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia
Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 2/ 1 Visura Catastale
- 2/ 2 Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- 2/ 3 Estratto di mappa
- 2/ 4 Planimetrie catastali
- 2/ 5 Ispezione ventennale
- 2/ 6 Nota trascrizione sentenza di fallimento
- 2/ 7 Concessioni edilizie