

dott. ing. ~~STEFANO BERTIGLIO~~
fax ~~030499344~~
mail ~~bertiglio.stefano@libero.it~~
via Callabate 40 - 25127 Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 15/2020: ~~DE. [REDACTED]~~

SAS nonché personale dei soci accomandatari ~~[REDACTED]~~

~~[REDACTED]~~

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA CINZIA SIMIONI

STIMA DEI BENI IMMOBILI



[Handwritten signature]

Brescia, 20.10.2020

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 – 25127 Brescia

~~il/individui o concorsuali, è stato escluso l'obbligo di allegazione
dell'APE.~~

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

~~L'immobile in oggetto non è dotato di certificato di agibilità.~~

**2. QUOTA INDIVISA DI ½ DI VILLETTA A SCHIERA CON
GIARDINO E AUTORIMESSA IN VIA PRIMAVERA A BARBARIGA
(BS)**

Quota ½ indivisa di piena proprietà di ~~_____~~

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Barbariga

Foglio 11

mapp.301/6 via Primavera 9, P.S1-T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, mq 129 RC€ 387,34

mapp.301/15 via Primavera 9, P.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 42 RC€ 49,89

CONFINI

La villetta a schiera (mapp. 301/6) confina a nord con il subalterno 7,
a est con il mapp.263, a sud con il subalterno 5 e a ovest con il
subalterno 20 (bene comune non censibile – strada).

L'autorimessa (mapp. 301/15) confina a nord con il subalterno 16, a
est con il subalterno 19 (bene comune non censibile – corsello), a
sud con il subalterno 14 e a ovest con subalterno 6.

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 - 25127 Brescia

PROPRIETA'

La quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà degli immobili in oggetto
è intestata a

DESCRIZIONE

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

Trattasi di un villetta a schiera facente parte di un complesso residenziale sito in via Primavera nel Comune di Barbariga nella zona est del centro comunale.

L'appartamento si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) e un piano interrato collegati mediante scala interna.

Al piano terra di superficie pari a circa mq 50 sono ricavati un soggiorno, una cucina separata, un antibagno e bagno; la piano primo di superficie pari a circa mq 50 vi sono n. 3 camere, un disimpegno e un bagno; al piano interrato è ricavata una cantina di superficie pari a circa mq 20.

Le pareti esterne sono dotate di cappotto termico.

Le finiture interne sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica anche la piano interrato, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, soffitti in legno con travi a vista nelle camere, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e elementi radianti.

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 – 25127 Brescia

Al piano interrato è presente l'autorimessa di superficie pari a circa mq 40 direttamente accessibile dall'appartamento con pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera.

La proprietà è completata da:

- un giardino di circa mq 80 disposto sia in lato ovest (lato ingresso pedonale) sia in lato est;
- un portico in lato ovest di circa mq 18;
- un balcone in lato ovest di circa mq 7.

Il proprietario ha precisato che:

- vi è un unico contatore per la fornitura d'acqua intestato ad un altro proprietario che ripartisce i costi sulla base dei consumi deusnti dai sottocontatori;
- la strada di accesso all'immobile è di proprietà del demanio (in realtà dalla documentazione catastale dovrebbe trattarsi di una strada vicinale) che non è possibile asfaltare e che l'impianto di illuminazione è stato realizzato dai proprietari degli immobili.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenzia la seguente difformità:
è stata realizzata al piano terra una tramezza di divisione tra il soggiorno e la cucina.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto notaio Gianni Tufano rep 114190 del 29.07.2004, trascritto a Brescia il 06.08.2004 ai nn. 42230/25406.

SITUAZIONE URBANISTICA

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Barbariga si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

- ce prot. n. 5131 reg. conc. n. 2246 del 19.01.2002
- ce variante reg costr n. 2289 del 19.03.2003
- DIA prot. n. 944 (recinzione) del 01.03.2003
- DIA prot. n. 1180 del 15.03.2003
- DIA prot. n. 4051 (varianti interne) del 16.09.2003
- richiesta agibilità prot. 3582 del 09.08.2003;
- certificato di agibilità n. 165 del 02.02.2004;
- certificato di agibilità n. 171 del 24.04.2004.

Rispetto ai disegni di progetto non si evidenzia difformità.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, facendo riferimenti ad annunci immobiliari per beni immobili analoghi sia per dimensione – destinazione sia per ubicazione, si ritiene di stimare gli immobili in oggetto in ragione di €/mq 950 come segue:

foglio	mappale	subalterno	descrizione	mq	%	mq	mq	€/mq	€
11	301	6	piano terra	50,76	100%	50,76	143,78	950,00	136.589,48
			piano primo	50,76	100%	50,76			
			cantina	22,68	50%	11,34			
			balcone	7,36	30%	2,208			
			giardino	79,92	7%	5,5944			
			portico	18,36	10%	1,836			
		15	autorimessa	42,56	50%	21,28			

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 - 25127 Brescia

L'importo ottenuto deve essere ridotto del 50% trattandosi di proprietà indivisa in quota di ½ e poiché si tratta di quota indivisa e dato che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare si ritiene di ridurre ulteriormente la stima del 20% come segue:

- piena proprietà:	€ 136.589,48
- quota indivisa di ½:	€ 68.294,74 x
- riduzione del 20%	<u>80% =</u>
	€ 54.635,79

arrotondato a

**VALORE QUOTA DI ½ DELLA VILLETTA A SCHIERA CON
GIARDINO E AUTORIMESSA IN VIA PRIMAVERA A BARBARIGA
(BS) € 50.000,00**

(diconsi euro cinquantamila)

***ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 301/6 = RC € 387,34 x 160 = € 61.974,40

cat C/6 mapp. 301/15 = RC € 49,89 x 160 = € 7.982,40

€ 69.956,80 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 73.454,64

SITUAZIONE IPOTECARIA

Mediante visura ipocatastale con aggiornamento al 14.05.2020, si è

accerta che l'immobile è gravato da:

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@lbero.it
via Collebeato 40 - 25127 Brescia

1. ipoteca volontaria di € 500.000,00, concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Fin-Eco spa, atto notaio Gianni Tufano rep 114191 del 29.07.2004; iscritta il 06.08.2004 ai nn. 42231/10383; somma capitale € 200.000,00; a carico di Capretti Mario e Merletti Francesca, durata anni 30;

2. ipoteca giudiziale di € 75.000,00, decreto ingiuntivo a favore di Banca Credito Cooperativo di Brescia, atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 2221/2019 del 29.04.2019; iscritta a Brescia il 02.05.2019 ai nn. 19382/3245; a carico di Mario Capretti; somma capitale € 55.129,34;

5. sentenza di fallimento, a favore di creditori, trascritta a Brescia il 03.08.2020 ai nn. 17175/26833.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unica unità immobiliare in oggetto è dotata di attestato di prestazione energetica n. 1701100001512 del 08.07.2012.

~~SOCIETÀ IN LEASING SBC LEASING~~

~~ROGNABELLE (BS)~~

Proprietà superficiale della società di leasing SBC Leasing

DATI CATASTRALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

~~Comune di Roncabelle~~

~~Foglio~~

~~part. 10, sub. 10, RT, cat. C/3, A/C~~

~~Rec. n. 10~~