

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

N.R.G. 119/2020: LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

██

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

LIQUIDATORE: DOTT. VINCENZO CRISTARELLA

PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Liquidatore dott. Vincenzo Cristarella quale esperto per la valutazione dei beni immobili di proprietà della signora ██.

INCARICO

“L’esperto rediga la stima dei beni immobili di proprietà della signora ██, verificandone la conformità urbanistica e catastale e eventuali trascrizioni pregiudizievoli e/o gravami”.

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

RELAZIONE

- 1. PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO CON
AUTORIMESSA IN VIA G. D’ANNUNZIO 19 A VEROLANUOVA
(BS)**

Piena proprietà di ██.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 27

mapp.254/28 via G. D'Annunzio 19, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, mq 109 RC€ 397,67

mapp.254/43 via G. D'Annunzio 19, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 17 RC€ 27,89

CONFINI

L'appartamento (mapp. 254/28) confina a nord con muro perimetrale, a est con corridoio scoperto comune, a sud con muro perimetrale, a ovest con muro perimetrale.

L'autorimessa (mapp. 254/43) confina a nord con altra unità immobiliare e corte comune, a est con altra unità immobiliare, a sud con corte comune, a ovest con altra unità immobiliare.

PROPRIETA'

La piena proprietà degli immobili è di [REDACTED].

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 appartamento trilocale con cucina separata abitabile, n. 2 terrazze ed autorimessa sito in via G. D'Annunzio 19 in una zona a prevalente destinazione residenziale sita a sud del centro storico del Comune di Verolanuova.

L'appartamento (mapp. 254/28) è facente parte di un complesso residenziale, denominato Condominio [REDACTED], costituito da un

unico corpo di fabbrica suddiviso in n. 5 “case” che si sviluppano su n. 2 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e n. 1 piano interrato con struttura portante con struttura portante mista (muri, travi e pilastri), copertura a doppio spiovente con struttura in legno e un corsello scoperto di accesso alle autorimesse comune anche con l’edificio posto a sud in via Oriana Fallaci.

L’appartamento di tipologia mansarda è posto al secondo e ultimo piano della casa denominata “Casa Monica) con ingresso pedonale al civico 19 di via G. D’Annunzio da cui si accede alla scala comune che conduce al corridoio scoperto su cui si affaccia alla porta d’ingresso.

L’unità immobiliare ha una superficie pari a circa mq 100 distribuiti in soggiorno – sala, cucina separata abitabile, disimpegno, n. 2 camere e bagno.

L’appartamento è caratterizzato da finiture interne quali pavimento in parquet, camino a legna nel soggiorno, soffitto con travi a vista, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di condizionamento con n. 1 split interno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi.

L’unità immobiliare è completata da n. 2 terrazze di superficie complessiva paria circa mq 40 di cui una posta in lato nord accessibile dalla cucina e dalla camera matrimoniale e l’altra posta in lato sud accessibile dal soggiorno.

Si evidenzia che entrambe le terrazze sia sulla pavimentazione che nella porzione inferiore delle pareti perimetrali presentano segni di infiltrazione e ammaloramenti dovuti alle acque meteoriche con interessamento anche della sottostante unità immobiliare.

La proprietà è completata da un'autorimessa (mapp. 254/43) posta al piano interrato di superficie pari a circa mq 18 con basculante in metallo, pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate.

L'appartamento e l'autorimessa sono oggetto di un contratto d'affitto registrato il 04.08.2017 con codice TPK17T00193600PG di durata anni 4 + 4 con canone di locazione annuo pari a € 4.800.

Le unità immobiliari sono occupate dal conduttore del suddetto contratto d'affitto.

Rispetto alle planimetrie catastali non si evidenzia difformità.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto Notaio Paola Esposito rep. 32009/8309 del 24.05.2006, trascritto a Brescia il 06.06.2006 ai numeri 29749/17276.

In tale atto si precisa che l'immobile è interessato dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata dalla parte venditrice con il Comune di Verolanuova con atto a rogito Noatio Paola Esposito il 18.02.2003 rep. n. 21750/3701 trascritto a Brescia il 14.03.2003 ai nn. 12932/8268 i cui impegni rimangono ad esclusivo carico della parte venditrice che si obbliga nei confronti della parte acquirente che accetta a tenere indenne quest'ultima per

le obbligazioni di cui la stessa fosse richiesta dall'Ente preposto in quanto avente causa a titolo particolare della stessa venditrice.

Vengono inoltre descritte le servitù a carico e a favore a cui si rimanda integralmente.

Al momento del trasferimento tali beni risultavano gravati dall'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Brescia il 31.10.2003 ai nn. 53525/12978 a favore Banca Unicredit per complessivi € 5.600.000 della durata di anni 10, somma capitale € 2.800.000.

Successivamente con atto di frazionamento del 20.04.2005 rep. 29233/6546 la suddetta ipoteca veniva suddivisa in 30 quote in ordine alle quali i mapp. 254/28 e 254/43 venivano individuati come lotto 28 avente un'ipoteca di complessivi € 170.000, somma capitale € 85.000.

Con atto di svincolo beni di quota frazionata del 24.05.2006 rep. 32008/8308 i mappali 254/28 e 254/43 sono stati liberati dall'ipoteca predetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica e catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Verolanuova si è accertato che il fabbricato di cui sono facenti parte gli immobili in

oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- CE del 11.06.2006 n. 29 R.C. e n. 6680 di protocollo;
- DIA del 23.12.2005 prot. 17503;
- DIA del 03.02.2006 prot. 1630;
- richiesta di agibilità del 11.05.2006 protocollo n. 6490.

Negli uffici comunali si è rinvenuta una richiesta di documentazione integrativa alla richiesta di agibilità trasmessa dal Comune (15.05.2006 prot. 6608) con cui venivano richiesti tra gli altri l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura e la dichiarazione di esenzione dall'obbligo di presentazione del CPI.

Presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta l'integrazione richiesta.

Limitatamente alle verifiche eseguite non si evidenziano difformità rispetto alle planimetrie di progetto.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà e facendo riferimenti agli annunci immobiliari per beni immobili analoghi sia per dimensione – destinazione sia per ubicazione, si ritiene congruo valutare le unità immobiliare in oggetto in ragione di 850 €/mq come segue:

descrizione	mq	€/mq	€
appartamento	100	850,00	85.000,00
terrazzi (mq 40)	10	850,00	8.500,00
autorimessa	a corpo		5000,00
totale			98.500,00

A tale importo per ottenere il valore di stima in libero mercato si ritiene di dover detrarre circa € 5.000 cautelativamente conteggiati per la risoluzione del problema inerente le infiltrazioni d'acqua dalle terrazze e di applicare un'ulteriore riduzione del 20% in ragione della sussistenza di un contratto di locazione come segue:

- importo:	€ 98.500 -
- costi sistemazione terrazze:	<u>€ 5.000 =</u>
	€ 93.500 x
- riduzione per contratto di locazione	<u>0,80 =</u>
	€ 70.125

arrotondato a

VALORE PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO TRILOCALE
MANSARDATO CON AUTORIMESSA IN VIA G. D'ANNUNZIO 19
A VEROLANUOVA (BS) € 70.000,00

(diconsi euro settantamila)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica n. 1719500004917 del 17.04.2017 valido fino al 17.04.2027.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 21.01.2021 fornite dal Liquidatore, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

1. ipoteca volontaria € 300.000 iscritta il 06.06.2006 ai nn. 29750/6484 a favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario, somma capitale € 100.000, durata anni 40;

2. apertura della procedura di liquidazione, trascritta il 31.12.2020 ai nn. 52870/35081, atto giudiziario del 09.12.2020 rep. 119 del Tribunale di Brescia a favore della massa dei creditori.

Brescia, 02.03.2021

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- allegato 1 documentazione fotografica
- allegato 2 documentazione catastale
- allegato 3 atto di provenienza
- allegato 4 concessioni edilizie
- allegato 5 visure ipocatastali
- allegato 6 attestato di prestazione energetica



A circular blue professional stamp of the Order of Engineers of Brescia, No. 3558, with the name Stefano Bertoglio. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.