

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.: 112/17: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANNI SABBADINI

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 15.10.2020

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 112/17:

OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANNI SABBADINI

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Clara Sterli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Valutare il compendio immobiliare di pertinenza della Procedura in epigrafe ed accertare la relativa situazione urbanistica.”

Il sottoscritto si recava nel Comune di Castrezzato ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. APPARTAMENTO IN COMUNE DI CASTREZZATO (BS)

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra antistante un capannone industriale, ubicata nella zona industriale del comune di Castrezzato (BS) in via I Maggio n. 2.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

omissis nata a Rovato il 14.07.1971

Codice Fiscale omissis

per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito come segue:

Comune di **Castrezzato**

- **C.F. Foglio 2/NCT**, sezione urbana NCT, Via I Maggio n. 2

mapp. **514/13** P.T.1.2 Cat. A/2 Cl. 5 Vani 9,0 RC. € 697,22

CONFINI

Il mappale 514 sub.13 del foglio 2, secondo l'elaborato planimetrico attuale e l'attuale mappa C.T., confina da nord in senso orario con:

mappale 514 sub. 9, mappale 515, mappale 514 sub. 11, mappale 514 sub. 12, mappale 514 sub. 14, via I Maggio, mappale 514 sub. 12 e per chiudere ancora mappale 514 sub. 9.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra di recente realizzazione, in ottime condizioni di manutenzione.

L'area su cui sorge l'edificio appare interamente recintata da muro di cinta con sovrastante ringhiera in ferro, è presente accesso pedonale protetto da cancello in ferro con sovrastante pensilina in muratura; l'edificio ha facciate esterne intonacate e tinteggiate o rivestite in pietra a vista, tetto in legno con copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in rame, balconi con parapetti in calcestruzzo a vista, il tutto in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da scale interne esclusive ed è composto al piano terra da corte pertinenziale di circa mq 310,00 e locale ripostiglio lavanderia, al piano primo da cucina/soggiorno, disimpegno e bagno, al piano secondo da disimpegno, tre camere e un bagno per complessivi mq 213,00, oltre ad una loggia al piano secondo e due balconi al piano primo di complessivi mq 28,00 circa.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture di pregio, porte di ingresso blindate, pareti intonacate e tinteggiate o stuccate, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno laccato, pavimenti in parquet o piastrelle di ceramica, al piano secondo soffitti con travi a vista, il riscaldamento è autonomo a gas metano e avviene tramite radiatori; è presente anche condizionamento con 3 split; i bagni per sanitari e rubinetteria si presentano di recente realizzazione e in ottime condizioni; sono presenti impianto di telefono e videocitofono.

Si evidenzia che trattasi di alloggio facente parte di edificio artigianale edificato in zona di T.U.C.P. (tessuto urbano consolidato per attività produttive) come si evince dall'estratto di P.G.T. in allegato.

In detto ambito secondo il vigente P.G.T. è consentita la realizzazione di alloggi di servizio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:

Massimo il 20% di SLP edificabile con un limite di 150 mq. di SLP per alloggio ed un massimo di due alloggi per attività e con vincolo di pertinenzialità.

N.B. La planimetria catastale corrisponde alla stato di fatto.

L'immobile è attualmente occupato e utilizzato come abitazione dalla signora omissis.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per il seguente titolo:

Atto del Notaio Antonio Langella in data 24.03.2010 Rep. 9418/7639 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/03/2010 ai numeri 12018/6783.

SITUAZIONE URBANISTICA

Fabbricato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n. 2745 del 06.09.1994.
- Concessione edilizia n. 3027 del 26.09.1996.
- Concessione in variante n. 3190 del 29.08.1997.
- D.I.A. del 16.03.2004 Prot. 2358.
- D.I.A. del 07.03.2005 Prot. 2271.
- Domanda di agibilità del 16.10.2007 prot. 9210.

(rilasciata per silenzio assenso)

Si segnala che le opere autorizzate non corrispondono esattamente a quelle realizzate in quanto la distribuzione degli spazi interni, la posizione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo e il numero e la posizione delle finestre sono totalmente difformi.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

Le unità immobiliari non sono dotate di certificazione energetica.

CRITERIO DI MISURAZIONE

La misura delle superfici è riferita alla superficie esterna lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi

perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per **le abitazioni** si computerà il **100%**;
- per **i balconi e la loggia** si computerà il **30%**;
- per **la corte esclusiva** si computerà il **10%**;

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Superficie mq	Coefficiente %	Sup. commerciale mq
Appartamento P.T.1.2	213,00	100%	213,00
Loggia e balconi	28,00	30%	8,40
Corte esclusiva	310,00	5%	15,50
Superficie commerciale			236,90 mq

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare, accentuatasi maggiormente in conseguenza della pandemia da Covid 19, in particolare per quanto riguarda l'immobile in oggetto va tenuto presente che è ubicato in una zona industriale e che questo aspetto costituisce un elemento di penalizzazione del valore a

causa del **vincolo urbanistico di pertinenzialità**.

Questa particolare condizione comporta una riduzione notevole della commerciabilità dell'immobile che si discosta così dal mercato delle unità residenziali,

si ritiene di effettuare una stima a corpo di € 150.000,00 in ragione di €/mq 600 circa.

VALORE DI MERCATO STIMATO € 150.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I. / I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/2	514/13	697,22	160	111.555,20	5%	117.132,96

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 13.10.2020, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 400.000,00** a favore Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni con socio Unico e iscritta il 24.03.2010 n.12019/2934 quota capitale € 200.00,00, durata anni 20.
- 2) **ipoteca giudiziale di € 9.689,63** a favore Fornoni S.N.C. di Fornoni Marco e c. e iscritta il 26.07.2016 n.29578/5315 quota capitale € 6.468,81.
- 3) **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione di € 72.418,82** a favore Equitalia Nord Spa e iscritta il 01.12.2015 n.41897/7335 quota

capitale € 36.209,41.

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI	
IMMOBILE	VALORE
Appartamento a Castrezzato	€ 150.000,00

Brescia, 15.10.2020

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- estratto di P.G.T.
- concessioni edilizie
- visure ipotecarie

