

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Quarta Civile
Fallimentare procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Patrimonio n. 4/2020 * OMISSIS *** *****
OMISSIS ***

G.D. DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
LIQUIDATORE DOTT. ANTONIO GRASSI

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI
TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Quarta Civile

Fallimentare procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Patrimonio n. 4/2020 *** OMISSIS *** *** OMISSIS ***

G.D. DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

LIQUIDATORE DOTT. ANTONIO GRASSI

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI

* * * * *

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all’elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal G.D. della procedura in epigrafe con l’incarico di determinare il valore di mercato dei beni immobili coinvolti nella procedura stessa dei quali ha avuto elenco da parte del Curatore, espone quanto segue.

Sommario

1. Identificazione e dati catastali	3
2. Descrizione	4
3. Stato di possesso	5
4. Formalità, vincoli, oneri non cancellabili	6
5. Formalità, vincoli e oneri cancellabili	7
6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	7

7. Valutazione	8
8. Elenco allegati:	10

IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione (che sono i beni immobili riferibili alla sig.ra *** OMISSIS *** *** OMISSIS *** nel Comune di Gavardo – altre proprietà in altri Comuni non sono oggetto della presente relazione) sono costituiti da un appartamento ubicato nel comune di Gavardo e ricavato all'interno di un immobile antico di relativamente recente ristrutturazione, e dei terreni poco distanti (ma non contigui).

1. Identificazione e dati catastali

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Gavardo gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione /note
Gavardo	11 NCT	310	12	A/3	3	3 vani	75mq	103,81 €		via Villa snc	appartamento PT eP1
	11	549		Vigneto	3	363		4,22 €	2,06 €		
	11	548		Vigneto	1	369		5,72 €	2,57 €		

In allegato sono visibili le planimetrie catastali (All. 3) ed alcune immagini fotografiche (All. 4) ed estratto di mappa (All. 5).

2. Descrizione

L'appartamento, che si sviluppa a piano terra ed al primo piano di un fabbricato di antico impianto.

Al piano terra si trova l'ingresso/soggiorno con angolo cottura, al primo piano si accede con una scala a chiocciola e sono ubicate una camera da letto ed il bagno. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, i soffitti con travi in legno a vista ed in generale le finiture sono curate. È presente un balcone cui si accede dalla camera da letto. Il bagno non ha finestre e prende luce/aria da un velux sulla copertura. Complessivamente l'appartamento ha due sole finestre, una al piano terra ed una al primo piano.

La superficie commerciale, comprensiva dei muri è di circa 75 mq, tuttavia causa elevato spessore dei muri e presenza della scala a chiocciola la superficie sfruttabile dell'appartamento è sensibilmente inferiore.

I terreni identificati catastalmente come particelle 548 e 549, vicini all'appartamento ma non contigui, classificati come vigneti, presentano alcuni fabbricati su parte del perimetro, si tratta di tettoie (in cemento/amianto) parzialmente tamponate, la cui destinazione è a supporto di piccola attività di allevamento, coltivazione. Il terreno al momento del sopralluogo appariva come un prato sgombro (al di là dei fabbricati rinvenuti).

Presso l'ufficio tecnico comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti i fabbricati perimetrali ai terreni.

In allegato sono visibili le planimetrie catastali (All. 3), immagini fotografiche prese in occasione del sopralluogo (All. 4).

3. Stato di possesso

In Comune di Gavardo l'immobile identificato catastalmente come C.F. Fg. 11/NCT, sezione Urbana NCT, via Villa snc, mappale: 310/12 P.T.1 Cat. A/3 cl. 3 vani 3 Rc. € 103,81 (che è stato originato in forza di denuncia di variazione per allineamento mappe del 24.11.2016 n. 29/2016 (variazione identificativo per riordino fondiario) proviene dal foglio 1/SOP. Il mappale 310 sub.12 del foglio 1/SOP è stato originato in forza della denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 26.07.2001 n. 15266.1/2001 che ha soppresso i subalterni 8 e 10 del medesimo mappale; il mappale 310 sub.10 corrisponde alla scheda n. 2646 del 1972) risulta attualmente in ditta a

*** OMISSIS *** *** OMISSIS *** Nata il *** OMISSIS *** a *** OMISSIS *** (BS) Codice fiscale *** OMISSIS *** Per quota 1/3 proprietà, ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- Certificato di denunciata successione legittima di *** OMISSIS *** nata a *** OMISSIS *** il *** OMISSIS *** , deceduta in data *** OMISSIS *** , denuncia presentata presso l'ufficio del registro di Salò in data 18.05.2001 e registrata ai n.ri 61/486, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 22/03/2002 ai numeri 1804/1322

In Comune di Gavardo i terreni identificati come C.T. Fg. 11, mappali: 549 di mq 363 – Vigneto – e 548 di mq 369 – Vigneto (Ai fini catastali si segnala quanto segue: I terreni in oggetto sono stati originati in forza di denuncia di variazione per riordino fondiario del 13/10/2016 [n. 13385.1/2016 e n. 13387.1/2016] e originariamente erano censiti al foglio 9 della sezione censuaria di Sopraponte), risultano attualmente in ditta a:

*** OMISSIS *** *** OMISSIS *** Nata il *** OMISSIS *** a *** OMISSIS *** (BS), Codice fiscale *** OMISSIS *** Per quota 1/1 proprietà, Ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- Certificato di denunciata successione testamentaria di *** OMISSIS *** nata a *** OMISSIS *** il *** OMISSIS *** , deceduta in data *** OMISSIS *** , denuncia presentata presso l'ufficio del registro di Salò in data 19.04.2002 e registrata ai n.ri 43/493, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 12/09/2002 ai numeri 5782/4283; eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Lera Enrico Rep. 16421 del 15.04.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 24/06/2002 ai numeri 3904/2853.
- Trasc. 7785/5358 del 04.12.2017, atto del Notaio Annarumma Giuseppe Rep. 87047/21371 del 03.05.2007, atto di accettazione tacita di eredità in morte di *** OMISSIS *** nata a *** OMISSIS *** il *** OMISSIS *** e deceduta il 22.10.2001, da parte della sig.ra *** OMISSIS *** *** OMISSIS ***.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra *** OMISSIS *** *** OMISSIS *** e famiglia.

4. Formalità, vincoli, oneri non cancellabili

Gli immobili oggetto della presente relazione non risultano gravati da formalità, vincoli, oneri non cancellabili

5. Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati come di seguito dettagliato:

- Trasc. 877/661 del 18.02.2020, Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 28.01.2020 Rep. 4 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO a favore: Massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di *** OMISSIS *** *** OMISSIS *** a carico: *** OMISSIS *** *** OMISSIS ***.

Beni immobili gravati in comune di Gavardo così censiti:

- A) indicati come spettanti a *** OMISSIS *** *** OMISSIS *** per 1/1 proprietà C.T. Fg. 11, mappali: 548 di mq 369, 549 di mq 363
- B) indicati come spettanti a *** OMISSIS *** *** OMISSIS *** per 1/3 proprietà C.F. Fg. 11/NCT, sezione Urbana NCT, via Villa snc, mappale: 310/12 P.T.1 Cat. A/3 vani 3

N.B. Grava anche su altri immobili in Gavardo e Vallio Terme omissis.

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- Ann. del 24.02.2021 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 183 Restrizione di beni Svincola immobili in Gavardo non oggetto di relazione.

In allegato (All. 7) visura ipocatastale dettagliata.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo ed all'analisi delle schede catastali attuale e precedenti, è emerso quanto segue:

Regolarità edilizia

L'appartamento oggetto della presente relazione risulta ricavato all'interno di un fabbricato di antica realizzazione, sicuramente molto anteriore al '67.

L'attuale configurazione dell'appartamento deriva delle seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- DIA prot. 7031/2001 (manutenzione straordinaria)
- Pratica 103/2001-3prot. 1805 (concessione in sanatoria per opere difformi da precedente DIA)

In base alla documentazione analizzata l'appartamento appare conforme ai progetti presentati ed alla planimetria catastale.

Si allegano pratiche edilizie autorizzative qui elencate (All. 7). La destinazione d'uso dell'appartamento è coerente con l'utilizzo effettivo.

Per quanto riguarda i fabbricati rinvenuti sui terreni oggetto di relazione non sono state rinvenute dal Comune pratiche edilizie autorizzative di sorta, né tali fabbricati sono registrati al catasto fabbricati (e perciò non esistono planimetrie catastali inerenti).

7. Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al Centro del Comune e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

I valori ricavati sono esposti nella tabella a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	indirizzo	Descrizione /note	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore riferibile a sig.ra Ferrari	valore abbattuto per vendita di frazione e forzosa (arrotondato)
Gavardo	11 NCT	310	12	A/3	via Villa snc	appartamento PT e P1	75	1.050,00	78.750,00	26.250,00	19.700,00
	11	549		Vigneto			363	15,00	5.445,00	5.445,00	4.600,00
	11	548		Vigneto			369	15,00	5.535,00	5.535,00	4.700,00

Il costo dell'abbattimento delle opere abusive presenti sui terreni viene qui sommariamente quantificato in € 5000, somma da sottrarre al valore degli stessi come sopra calcolata.

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 19/09/2022



Ing. Ignazio Biserni
Ignazio Biserni

8. Elenco allegati:

1. Tabella riassuntiva
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Immagini fotografiche
5. Estratto di mappa catastale
6. Visura ipocatastale
7. Pratiche edilizie autorizzative

MODULARIO
F. rig. 1490. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

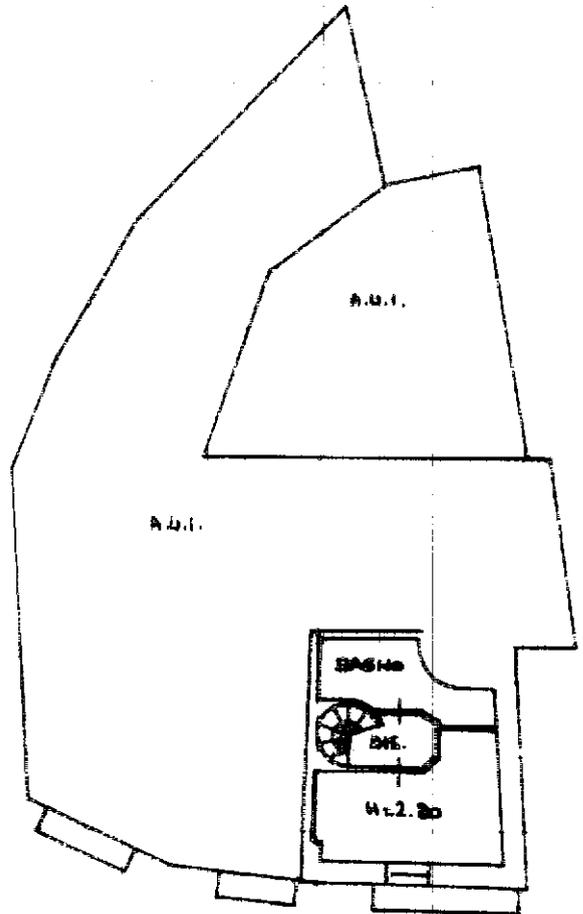
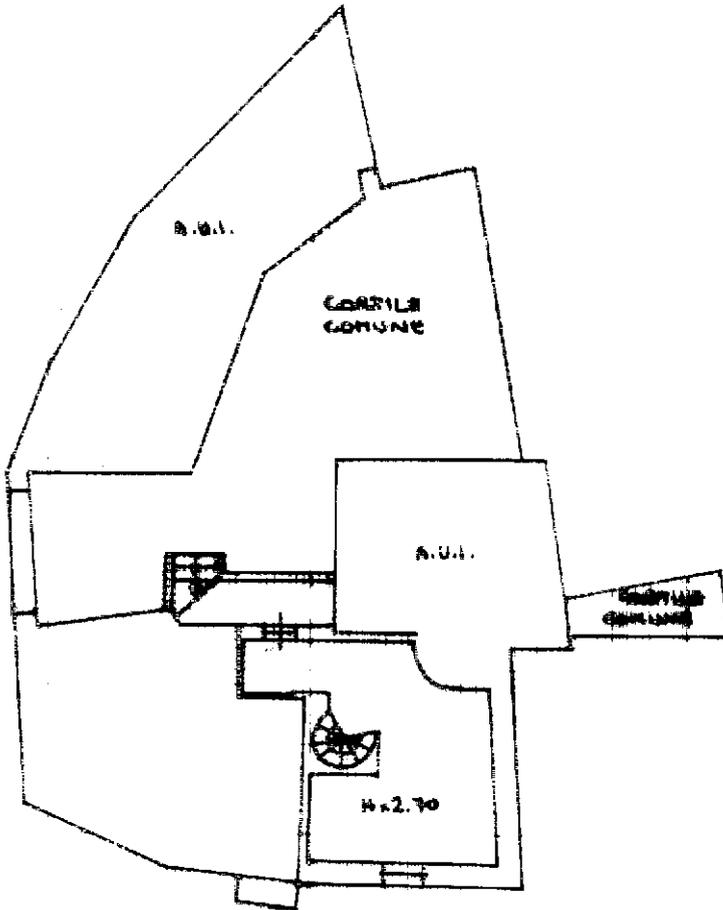
MOD. 5M (CEU)

LIRE
305

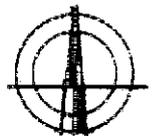
Planimetria di u.i.u. in Comune di GAVARDO via VILLA CIV. 1

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazioni

Compilata dal GEOM. CANE MAURIZIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 20/10/2021 - n. T171543 - Richiedente: BSRGNZ74B08B157K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 310 sub. A2 della provincia di BRESCIA n. 3101

LUG. 2004 *[Signature]*

All. 3 - planimetria catastale

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2021 - Comune di GAVARDO(D940) - < Sez. urbana NCT - Foglio 11 - Particella 310 - Subalterno 12 - VIA VILLA n. SNC Piano T-1















































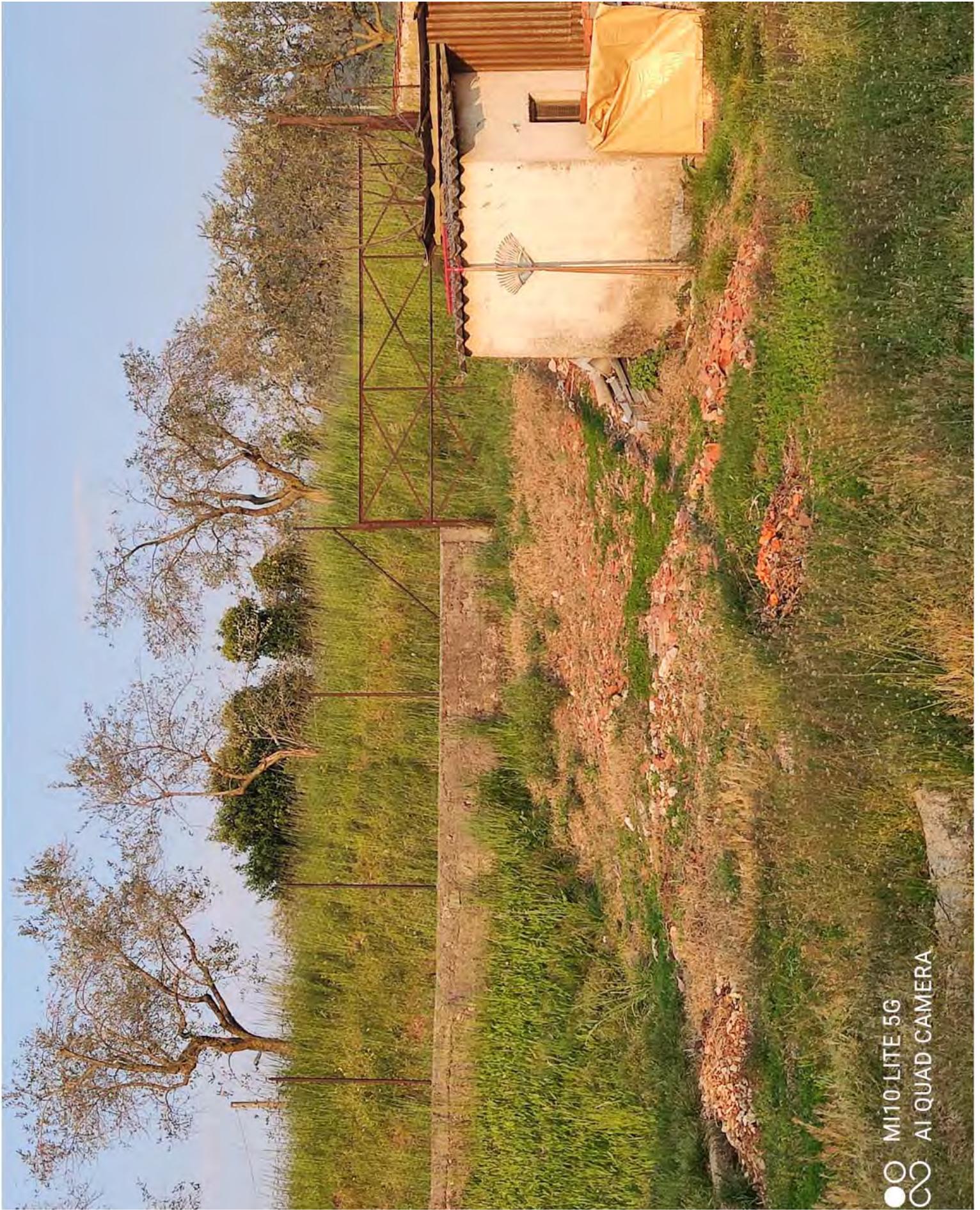


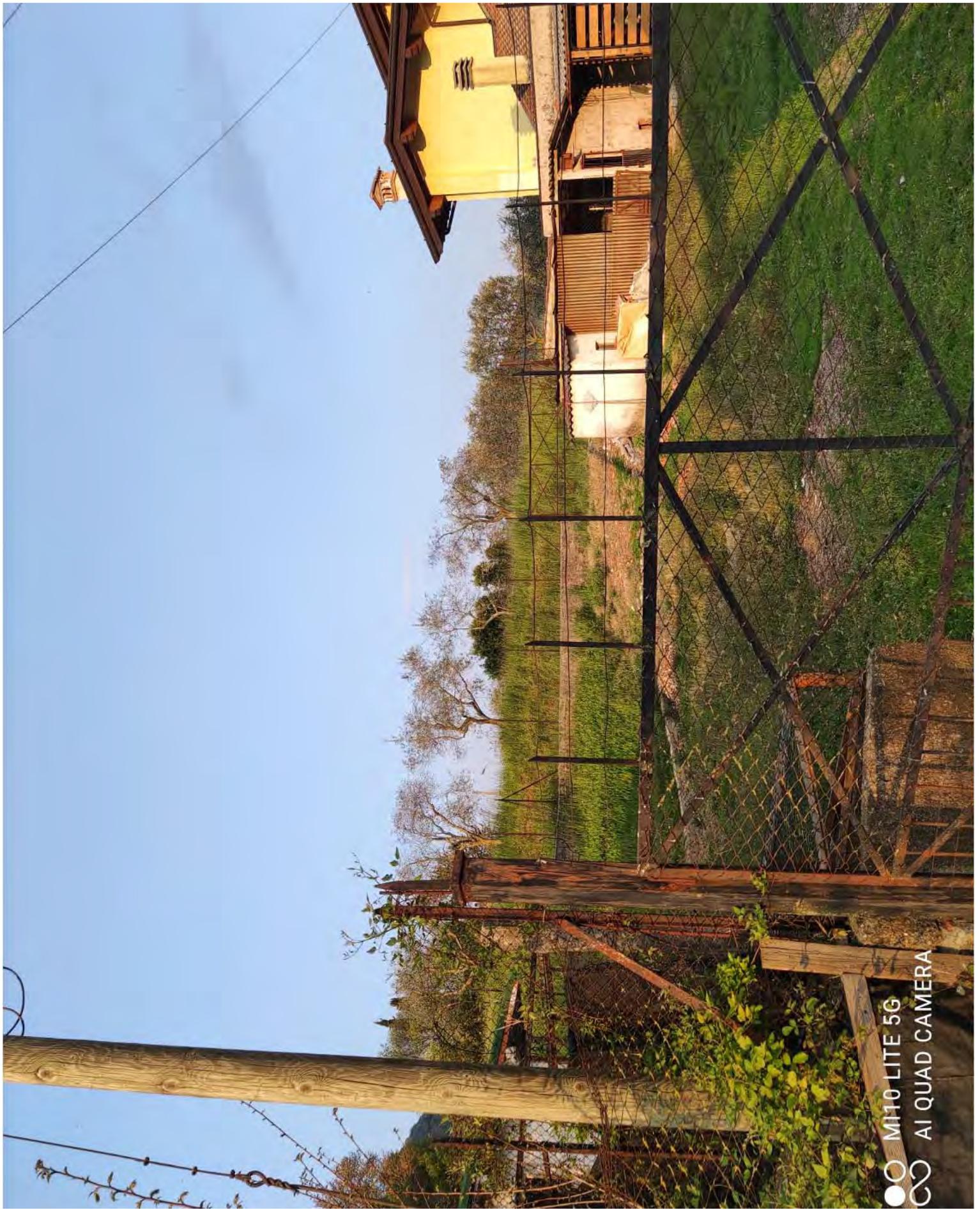












MI10 LITE 5G
AI QUAD CAMERA



MI10 LITE 5G
AI QUAD CAMERA

