

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Quarta Civile

Fallimentare procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione Patrimonio n. 102/2021

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. ANTONIO GRASSI

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Quarta Civile Fallimentare procedure concorsuali – esecuzioni

Liquidazione Patrimonio n. 102/2021

LIQUIDATORE GIUDIZIALE 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 liquidatore giudiziale 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	3
3.	Stato di possesso	4
4.	Formalità, vincoli, oneri non cancellabili.....	6
5.	Formalità, vincoli e oneri cancellabili	6
6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	7
7.	Valutazione	8
8.	Elenco allegati:	9

IMMOBILI

Il bene immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento con piccolo giardino esclusivo ubicato nel comune di Monasterolo del Castello (BG), via Delle Valli n. 7c, ricavato all'interno di un più ampio immobile condominiale di relativamente recente costruzione.

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 Monasterolo del Castello 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	Proprietà catastale
Monasterolo del Castello	7	3348	6	A/2	2	4 vani	57mq	413,17 €		via Delle Valli piano T-1-2	Appartamento	per 1/1 P.P

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, si sviluppa a piano primo e secondo. Vi si accede (al primo piano) attraverso balcone vista lago (lago di Endine), raggiungibile mediante

scala esterna non coperta che si diparte da piccolo giardino esclusivo.

Dal balcone si accede ad un soggiorno con angolo cottura, a sua volta collegato ad un disimpegno che conduce al bagno e ad una camera da letto.

Al piano superiore si accede da scala interna in legno che si diparte dal soggiorno; qui si trova una camera da letto ed un ulteriore bagno (la planimetria catastale classifica tali ambienti come guardaroba e ripostiglio). Vi sono inoltre due sottotetti di altezza modesta adibiti a ripostigli/depositi.

La superficie commerciale, comprensiva dei muri è di circa 57 mq,

Il riscaldamento è autonomo con caldaia indipendente a metano e radiatori in ghisa, i pavimenti in piastrelle ceramiche, gli infissi in legno con vetrocamera.

Le condizioni generali dell'appartamento appaiono buone.

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

3. Stato di possesso

In base alle visure effettuate dallo scrivente l'immobile oggetto della presente relazione risulta di piena ed esclusiva proprietà per l'intero della sig.ra

() in forza dei seguenti atti:

- Repertorio n. 33246 Raccolta n. 9341 dott. Paola Esposito, Notaio in Manerbio, COMPRAVENDITA con cui il Sig. CAMELLITI ANGELO MICHELE, nato a Mileto (VV) il 2 agosto 1955, residente a Monasterolo Del Castello (BG) Via Delle Valli n.7/I, codice fiscale: CML NLM 55M02 F2070, divorziato vendeva alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____ residente a _____ () in _____, Codice Fiscale: _____, _____ l'immobile

descritto come appartamento posto a piano primo e secondo composto da soggiorno cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, guardaroba, ripostiglio, sottotetto e balcone al piano secondo; con ingresso nell'annessa area pertinenziale esclusiva adibita a giardino al piano terra, il tutto censito all'NCEU del Comune di Monasterolo del Castello (BG) al Foglio 7, mapp.3348 sub.6, via Delle Valli n.c.m. piano T-1-2, cat.A/2, cl.2, vani 4, Superficie catastale mq. 57, R.C. Euro 413,17 oltre a beni comuni pertinenziali come da atto allegato alla presente relazione.

- Repertorio N. 33247 Raccolta N. 9342 dott. Paola Esposito, Notaio in Manerbio ATTO UNILATERALE RICOGNITIVO DI MUTUO FONDIARIO Ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.Lgs. 1°settembre 1993 n. 385 con cui _____, nata a _____ il _____, residente a _____ in _____, Codice Fiscale: _____, definita "Parte mutuataria e garante reale" dà atto che la BANCA DI BERGAMO S.p.A. con sede legale in Bergamo (BG), via Camozzi n.10, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 02348370160 Le ha concesso un mutuo fondiario di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero); la "Parte garante reale" concede ipoteca sui beni in calce indicati a favore della Banca stessa sino alla concorrenza di Euro 243.000,00 (duecentoquarantatremila virgola zero zero) a garanzia.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava vuoto.

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2008 - Registro Particolare 11229 Registro Generale 56099 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 3772/22 del 29/07/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG)
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 - Registro Particolare 11100 Registro Generale 69594 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 48798/2009 del 22/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG).
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2010 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 12474 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 4987/22 del 02/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG)
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2012 - Registro Particolare 7499 Registro Generale 48714 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

BOLZANO Repertorio 1395 del 27/05/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG)

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2018 - Registro Particolare 7223 Registro Generale 42544 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2446/1918 del 13/08/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2021 - Registro Particolare 42346 Registro Generale 61957 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 102 del 18/10/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG).
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2022 - Registro Particolare 44066 Registro Generale 66883 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 102 del 18/10/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Immobili siti in MONASTEROLO DEL CASTELLO(BG). Formalità di riferimento: Trascrizione n. 42346 del 2021

In allegato (All. 7) visura ipocatastale dettagliata.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterolo del

Castello ed all'analisi delle schede catastali attuali, è emerso quanto segue:

Regolarità edilizia

L'appartamento oggetto della presente relazione sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, sia a livello di sviluppo volumetrico che di posizione delle pareti interne. Lo stato di fatto differisce rispetto a quanto autorizzato dalle pratiche edilizie autorizzative e da quanto rappresentato sulle planimetrie catastali unicamente per la trasformazione del ripostiglio al secondo piano in una stanza da bagno.

L'appartamento, come il complesso in cui è inserito, sono stati edificati intorno ai primi anni 2000 in forza delle seguenti pratiche edilizie autorizzative (All. 7):

- Concessione edilizia n. 5/2000 del 17/11/2000 con domanda del 17/2/2000
- Variante in corso d'opera n. 38/2002
- Certificato agibilità n. 4/200

Il costo per l'aggiornamento delle schede catastali viene indicato in circa 700 €.

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	Proprietà catastale	Superficie Commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore riferibile a sig.ra Belotti	valore abbattuto per vendita forzosa (arrotondato)
Monasterolo del Castello	7	3348	6	A/2	per 1/1 P.P	56,94	1.300,00	74.022,00	74.022,00	62.918,70

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 5/11/2022



Dott. Ing. 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 ed agibilità
8. Atti di provenienza

