

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 162/2013: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

CURATORE: DOTT.SSA CINZIA SIMIONI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 28.08.2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 162/2013: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

CURATORE: DOTT.SSA CINZIA SIMIONI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Simioni 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

“Il Perito previo accertamento della consistenza del compendio immobiliare intestato alla ditta fallita, provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

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

RELAZIONE

1. APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN VIA MANTEGNA 1 A CASALOLDO (MN)

Piena proprietà di appartamento e quota indivisa pari a 166/1000 di n. 6 autorimesse il tutto in Comune di Casaloldo (MN) via Mantegna 1.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al NCEU come segue:

Comune di Casaloldo

Foglio 6

mapp.175/6 via Mantegna 1, PT-2, cat. A/3, cl. 2, vani 5 RC€ 147,19

mapp.677/1 via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15 RC€ 28,66

<u>mapp.677/2</u>	via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 28,66
<u>mapp.677/3</u>	via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 28,66
<u>mapp.677/4</u>	via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 28,66
<u>mapp.677/5</u>	via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 28,66
<u>mapp.677/6</u>	via Mantegna 1, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 28,66

CONFINI

L'appartamento confina a nord a est ed a ovest con muro perimetrale, a sud con vano scala ed altra unità immobiliare.

Le autorimesse sono realizzate sul mappale 677 che è completamente inglobato nel mappale 175.

PROPRIETA'

L'appartamento (mapp. 175/6) è di piena proprietà (quota 1/1) di omissis srl.

Le autorimesse (mapp. 677/1-2-3-4-5-6) sono di proprietà in quota indivisa di:

- omissis quota di 166/1000
- omissis quota di 42/1000
- omissis quota di 42/1000
- omissis quota di 126/1000
- omissis quota di 166/1000
- omissis quota di 166/1000
- omissis quota di 83/1000
- omissis quota di 83/1000
- omissis quota di 166/1000

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento trilocale facente parte di un condominio sito all'angolo tra via Mantegna e via Giurisprudenza in una zona a prevalente destinazione residenziale ad ovest del centro comunale di Casaloldo. Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) al cui interno sono stati realizzati complessivamente n. 6 alloggi caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, scala interna comune senza ascensore con pavimento in marmo.

L'appartamento (mapp. 175/6) è un trilocale posto al secondo piano ed ha una superficie pari a circa mq 86 distribuita in n. 2 camere, n. 1 soggiorno - cucina, n. 1 corridoio e n. 1 bagno. L'unità immobiliare, in buone condizioni di manutenzione, è caratterizzata da finiture interne quali pavimenti in ceramica, serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno e vetro camera con tapparelle in pvc, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas e caloriferi in alluminio.

La proprietà è completata da:

- un balcone di circa mq 19 posto sui lati nord ed est dell'appartamento;
- un cortile comune agli altri appartamenti ed alle n. 6 autorimesse (mapp. 677) in parte gravato da servitù di destinazione a strada pubblica denominata via Mantegna.

La planimetria catastale è stata aggiornata e rappresenta fedelmente

lo stato di fatto.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

Alle unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'intero immobile.

Le autorimesse sono costituite da box in lamiera fuori terra.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con atto notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio rep 50121/17721 del 15.03.2010 trascritto a Castiglione delle Stiviere il 24.03.2010 ai nn. 1291/724.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appartamento in oggetto è parte di un fabbricato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- licenza di costruzione n. 75 del 23.01.1971
- ordinanza del Sindaco prot. 2425 del 30.12.1978 per abuso edilizio;
- abitabilità n. 75 del 03.06.1980;
- Concessione di Condonò n. 121 del 04.12.2000 prot. 829/95 ed agibilità per le n. 6 autorimesse;

Rispetto ai disegni di concessione si evidenzia una difformità relativa alla demolizione della tramezza interna di separazione soggiorno – cucina.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'appartamento e le autorimesse sono dotate di certificato di abitabilità – agibilità; l'appartamento è dotato di certificazione energetica n. 20011-000004/10 del 04.03.2010 (classe energetica G

352 kwh/mqa) allegata all'atto di provenienza.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, facendo riferimenti ai bollettini, agli annunci immobiliari ed alle transazioni avvenute per immobili simili, tenuto conto della perdurante crisi del settore immobiliare con eccesso di offerta, scarsa domanda e stagnazione delle compravendite che ha determinato una riduzione anche sensibile dei valori, si ritiene congruo stimare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 500 €/mq come segue:

- abitazione:	mq 86,00 +
- balconi: mq 19 x 50% =	mq 9,50 +
- autorimessa: mq 15 x 50% =	<u>mq 7,50 =</u>
	mq 103,00 x
	<u>€/mq 500 =</u>
	€ 51.500,00

arrotondato a

VALORE APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN VIA

MANTEGNA 1 A CASALOLDO (MN) € 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

appartamento

cat A/3 mapp. 175/6 = RC € 147,19 x 160 = € 23.550,40 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 24.727,42

autorimesse

cat C/6 mapp. 677/1-2-3-4-5-6 =

RC € 28,66 x 6 x 160 x 166/1000 = € 4.567,25 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 4.795,62

valore complessivo ai fini IMU € 29.523,04

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Castiglione delle Stiviere con aggiornamento al 05.07.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria (accollo di mutuo)** iscritta il 09.10.2000 n. 4792/1022 a favore di Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo; grava solo su foglio 6 mappale 175/6;
- 2) **verbale di pignoramento immobili** trascritto il 10.07.2012 n. 2782/2038 a favore di omissis, a carico di omissis, atto giudiziale Tribunale di Mantova del 21.06.2012 rep. 808/2012; grava su foglio 6 mappale 175/6;
- 3) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta a Castiglione delle Stiviere il 10.07.2013 ai nn. 2723/1895.

Brescia, 28.08.2013

- 1) documentazione fotografica
- 2) estratto mappa
- 3) visure catastali
- 4) planimetrie catastali
- 5) concessioni edilizie
- 6) atto di provenienza
- 7) visure ipocatastali

