

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA BALDISSERA

CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA CON
SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI IMMOBILI IN
MANERBA DEL GARDA**



Brescia, 22.03.2017

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA BALDISSERA

CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

CON SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI

La presente integrazione ha per oggetto la suddivisione in due lotti di vendita dell'intero complesso ubicato in Manerba del Garda.

La superficie commerciale dell'intero complesso è la seguente.

n	mapp	slp 100%	giardino 5%	balconi 30%	portico 30%	interrato 50%	box 50%	tot
2	12118/5-6	100	155	21	13	33	25	146,95= 147
3	12119/1	127	310	15	25	45	40	197= 197
4	12724/1	127	200	15	25	45	40	191,50= 191
5-6-7- 8-19	12725-26 12727/1 12728/1 12120/3	110	275	10	10	50	40	174,75= 174
20-21- 17-18- 15-16 14-13 12-11 27-28 25-26	12122- 12124-12125 12126-12127 12128-12129 12130-12131 12132-12133 12134-12135	95	140	9	10	18	30	131,70= 131
22 23	12123/2 sub 12	85	85	6	6	20	25	115,35= 111
24	12123/8	56	123	12		13	17	77,15= 77
24bis	12123/10	56		12		8	17	72,10= 72

Complessivamente:

mq.147x1+mq.197x1+mq.191x1+mq.174x5+mq.131x14+mq.111x2+

mq.77x1+mq.72x1= **mq.3.610**

dedotto l'immobile già alienato al sig.omissis (n.24 mapp.12123/8)

mq.77 si ottiene una superficie complessiva residua di

mq.3.610 – 77 = **mq.3.533**

La suddivisione in due lotti di vendita prevede:

LOTTO 1

mapp.12123/2 via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 5 RC€ 490,63

mapp.12123/3 via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25 RC€ 55,52

mapp.12123/10 via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4 RC€ 392,51

mapp.12123/11 via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, 17 RC€ 37,5

mapp.12123/12 via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5 RC€ 441,57

mapp.12123/13 via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25 RC€ 55,52

mapp.12120/3 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12122/1 via delle Noveglie 5/D, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12730 aggraffato al mapp. 12122/1

mapp.12122/2 via delle Noveglie 5/C, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12731 aggraffato al mapp. 12122/2

mapp.12132 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12133 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12134 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12135 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

proporzionale quota di comproprietà pari al 35,5% di

mapp.12601 via delle Noveglie, P.T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)

mapp.12602 via delle Noveglie, P.T, cat. D/1 RC€ 167,50 (cabina elettrica)

Con riferimento alla perizia di stima in atti gli immobili corrispondono

a:

- tipologia 5 palazzina quadrifamiliare (mapp.12123 esclusi i sub 8-9 già alienati al sig.omissis);
- tipologia 3 n.1 villetta singola (mapp.12120/3);
- tipologia 4 n.3 villette bifamiliari (mapp.12122/1-2-mapp.12132-12133-12134-12135).

La consistenza complessiva commerciale è pari a:

mapp.12123/2 e 12	mq.111x2 unità =	222
mapp.12123/10	mq.72x1 unità =	72
mapp.12120/3	mq.174x1 unità =	174
mapp.12122/1-2-da 12132 a 12135	mq.131x6 unità =	<u>786</u>
totale		mq. 1.254

VALORE LOTTO 1

Partendo dal valore complessivo di € 3.656.000 base d'asta dell'ultimo incanto, in base alle superfici complessive commerciali si ricava:

superficie complessiva commerciale mq.3.533

superficie commerciale lotto 1 mq.1.254

incidenza= $1254/3533= 35,5\%$

valore lotto 1 € 3.656.000 x 35,5% = **€ 1.297.880**

* * *
* * *

LOTTO 2

mapp.12118/5 via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5 RC€ 637,82

mapp.12118/6 via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25 RC€ 55,52

mapp.12119/1 via delle Noveglie 5/I, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12124 via delle Noveglie 3/A, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12125 via delle Noveglie 3/B, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12126 via delle Noveglie 3/C, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12127 via delle Noveglie 3/D, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12128 via delle Noveglie 3/E, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12129 via delle Noveglie 3/F, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12130 via delle Noveglie 3/G, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12131 via delle Noveglie 3/H, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12724/1 via delle Noveglie 5/H, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12725 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12726 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12727/1 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

mapp.12728/1 via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione

proporzionale quota di comproprietà pari al 64,5% di

mapp.12601 via delle Noveglie, P.T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)

mapp.12602 via delle Noveglie, P.T, cat. D/1 RC€ 167,50 (cabina elettrica)

Con riferimento alla perizia di stima in atti gli immobili corrispondono

a:

- tipologia 1 porzione di bifamiliare (mapp.12118/5 -6);
- tipologia 2 n.2 villette singole (mapp.12119/1 – 12724/1);
- tipologia 3 n.4 villette singole (mapp.12725 – 12726 - 12727/1 -12728/1)
- tipologia 4 n.4 villette bifamiliari (mapp.12124 -12125 -12126 - 12127- 12128 -12129 - 12130- 12131)

La consistenza complessiva commerciale è pari a:

mapp.12118/5-6	mq.147x1 unità =	147
mapp.12119/1	mq.197x1 unità =	197
mapp.12724/1	mq.191x1 unità =	191
mapp. da 12725 a 12728	mq.174x4 unità =	696
mapp. da 12128 a 12131	mq.131x8 unità =	<u>1.048</u>
totale		mq. 2.279

VALORE LOTTO 2

Analogamente a quanto esposto per il lotto 1 si ottiene:

superficie complessiva commerciale mq.3.533

superficie commerciale lotto 2 mq.2.279

incidenza= $2.279/3.533= 64,5\%$

valore lotto 2 € 3.656.000 x 64,5% = **€ 2.358.120**

* * *

* * *

INDIVIDUAZIONE LOTTI CON RELATIVE IPOTECHE

Gli immobili colpiti dall'ipoteca n.1867/355 del 16.02.2007 a favore del Banco di Brescia sono i terreni originariamente identificati con i mapp.9026-9027-9028 (all.1); dopo l'inserimento in mappa dei fabbricati (all.2) corrispondono ai mappali 12124 – 12125 - 12126 - 12127- 12128 -12129 -12130 -12131 -12118- 12602 - 12119- 12724 -12121 -12725 -12729 parte – 12726 - 12727- 12728 -12601 parte (evidenziati con colore giallo nell'all.2).

I beni colpiti dall'ipoteca n.660/116 del 01.02.2010 a favore di Banca Valsabbina sono identificati al catasto fabbricati coi mapp.12120 – 12730 – 12122 – 12731 – 12123 – 12132 – 12133 -12134 - 12135 (colore verde nell'allegato 2).

La linea del frazionamento (colore rosso all.1) che divide l'area oggetto di ipoteca a favore del Banco di Brescia è evidenziata in rosso nell'estratto mappa dei terreni all.1 e nell'estratto mappa dei fabbricati all.2.

Come visibile parte dei mappali 12132 – 12730 – 12120, colpiti da ipoteca della Valsabbina, ricade all'interno dell'originario mappale 9028 già precedentemente colpito dall'ipoteca del Banco di Brescia.

Dovendo procedere alla formazione di due distinti lotti di vendita, uno relativo ai beni colpiti dal Banco di Brescia ed uno dei beni colpiti da Valsabbina, deve essere individuata e valorizzata quella porzione di immobili (aree e fabbricati), che, seppur colpita dall'ipoteca del

$$\text{area } \frac{6,25 + 7,5}{2} \times 22,75 = \text{mq. } 156,40 - 11,93 = \mathbf{144,47}$$

$$\text{fabbricato } \frac{1 + 1,5}{2} \times 9,55 = \mathbf{11,93}$$

$$\text{p.interrato } \left(\frac{1 + 1,5}{2} \times 9,55 \right) = 11,93$$

$$\text{p.T } \left(\frac{1 + 1,40}{2} \times 8,05 \right) = 9,66$$

$$\text{p.1}^\circ \left(\frac{1 + 1,40}{2} \times 8,05 \right) = 9,66$$

$$\text{portico } (1,50 \times 1,50) = 2,27$$

$$\text{balcone } (1,50 \times 1,50) = 2,27$$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

mapp.12120 n.19

$$\text{area mq. } 67,63 \times 0,05 = \mathbf{3,38}$$

fabbricato:

$$\text{p.int mq. } 0,62 \times 0,5 = 0,31$$

$$\text{p.T mq. } 0,62 \times 1 = 0,62$$

$$\text{p.1}^\circ \text{ mq. } 0,62 \times 1 = 0,62$$

$$\text{box mq. } 37,88 \times 0,5 = \mathbf{18,94}$$

mq.23,87

mapp.12730-12122

$$\text{area mq. } 17,25 \times 0,05 = \mathbf{mq.0,86}$$

mapp.12132 n.28

$$\text{area mq. } 144,47 \times 0,05 = \mathbf{7,22}$$

fabbricato:

p.int mq.11,93 x 0,5 = 5,96

p.T mq.9,66 x 1 = 9,66

portico mq.2,27x0,3= 0,68

p.1° mq.9,66 x 1 = 9,66

balcone mq.2,27 x 0,3 = 0,68

mq.33,86

TOTALE GENERALE mq.58,59

La superficie commerciale complessiva degli immobili colpiti da ipoteca del Banco di Brescia, ma che ricade nel lotto di vendita dei beni colpiti da ipoteca di Banca Valsabbina è dunque pari a **mq.58,59.**

Il valore della porzione inserita nel lotto 1 ma colpita da ipoteca a favore del Banco di Brescia è pari a:

mq.58,59 : 1.254 = **4,67% del valore del lotto 1**

€ 1.297.880 x 4,67% = **€ 60.610**

Brescia, 21.03.2017

- 1) estratto mappa terreni
- 2) estratto mappa fabbricati
- 3) planimetrie fabbricati intersecati