

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 24/14:

soci accomandatari

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. SANTO FERRI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ DEL

Brescia, 30.04.2014

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 24/14:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. SANTO FERRI

PREMESSA

Il curatore dott. Ferri nominava il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio esperto per la stima sommaria degli immobili di proprietà della società fallita e dei soci accomandatari ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“il perito produca la relazione di stima del valore di vendita degli immobili di proprietà al 50% dei soci falliti

controlli la conformità urbanistica degli immobili agli strumenti urbanistici e catastali, nonché rilevi le scritture pregiudizievoli ed i carichi a favore di terzi”.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Montirone ove sono siti gli immobili in oggetto di **proprietà del**

compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

RELAZIONE

1. QUOTA INDIVISA DI 1/2 DI APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E GIARDINO SITO IN VIA GRAMSCI 8 A MONTIRONE (BS)

Proprietà: quota indivisa di 1/2

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Montirone

Foglio 6

mapp.308/3 via Gramsci 8, P.T, cat. C/6, cl. 2, mq 15 RC€ 24,02

mapp.308/4 via Gramsci 8, P.S1-T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 7 RC€ 415,75

CONFINI

Il mappale 308/3 confina a nord con corte comune con il mapp. 308/4 oltre la quale con via Gramsci, a est e a sud con il mapp. 308/4, a ovest con altra unità immobiliare del mapp. 308.

Il mappale 308/4 confina a nord e a est con via Gramsci, a sud con altra unità immobiliare del mapp. 308, a ovest con il mapp. 308/3 e con altra unità immobiliare del mapp. 308.

PROPRIETA'

La proprietà degli immobili è così suddivisa:

- quota indivisa di 1/2: i
- quota indivisa di 1/2:

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con autorimessa e giardino facente parte di un edificio quadrifamiliare sito in via Gramsci a Montirone in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio, di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) ed un piano interrato ed è suddiviso in complessive n. 4 unità residenziali con facciate intonacate e tinteggiate.

L'appartamento (**mapp. 308/4**) è ricavato nella porzione nord ovest del fabbricato e si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato per complessivi mq 184 così suddivisi:

- al piano terra di superficie pari a circa mq 50 sono ricavati locali adibiti a soggiorno, cucina e vano scala;
- al piano primo di superficie pari a circa mq 67 sono ricavati locali adibiti a vano scala, n. 3 camere e bagno;
- al piano interrato, di superficie pari a circa mq 67 sono ricavati locali adibiti ad autorimessa e n. 2 cantine.

L'unità immobiliare è completata da:

- una corte adibita a giardino di circa mq 255 delimitata da muretto in c.a. sormontato da ringhiera in metallo;
- una rampa di accesso carraio realizzata all'interno del giardino che conduce all'autorimessa con basculante automatica posta al piano

interrato;

- un portico realizzato con struttura e copertura in legno sul lato nord ed est della villetta;

- un balcone al piano primo di circa mq 3,5;

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano con caloriferi, impianto di condizionamento con split.

L'autorimessa (**mapp. 308/3**) posta al piano terra di superficie pari a circa mq 15,50 è in realtà adibita a lavanderia con pavimento in ceramica serramenti esterni in alluminio e vetro semplice, pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è direttamente comunicante con il mapp. 380/4 mediante porta posta sulla parete interna in lato est ed attraverso la scala interna che conduce al piano interrato del mapp. 308/4.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- il portico realizzato in lato nord ed est con struttura in legno non è rappresentato graficamente sulle planimetrie catastali;

- la rampa di accesso carraio al piano interrato non è rappresentata graficamente sulle planimetrie catastali;

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

- alcune tramezze interne del piano interrato non sono conformi rispetto alle planimetrie catastali;
- l'autorimessa (mapp. 308/3) è in realtà una lavanderia;
- parte della cantina al piano interrato è adibita ad autorimessa.

Gli immobili sono attualmente occupati dal sig. _____ e dalla sig.ra _____.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Lesandrelli del 21.01.1986 rep. 8740/2470, trascritto a Brescia il 13.02.1986 ai nn. 4346/3265.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza viene precisato che lire 20.000.000,00 venivano corrisposte mediante accollo di mutuo dell'ipoteca iscritta a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, iscritta a Brescia il 17.06.1982 ai nn. 13661/1931, che è stata rinnovata con iscrizione del 17.06.2002 ai nn. 26920/5833 e che gli immobili in oggetto non sono mai stati svincolati.

Inoltre nell'atto di provenienza si specifica che l'immobile è gravato dalla servitù di passaggio degli impianti occorrenti per tutti i servizi d'acqua, gas, energia elettrica, telefono, rete fognaria, illuminazione ed ogni altra.

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto è stato edificato sulla base dei seguenti atti autorizzativi rilasciati a

- CE n. 58/80 del 22.07.1980
- variante alla CE n. 58/80 del 28.03.1981 prot. 83 PE 40/81
- certificato di agibilità del 04.02.1983
- cambio di destinazione d'uso del 27.09.1984.

Rispetto agli atti autorizzativi si evidenziano le seguenti difformità:

- il portico realizzato in lato nord ed est con struttura in legno non è rappresentato graficamente sui disegni di concessione;
- la rampa di accesso carraio al piano interrato non è rappresentata graficamente sui disegni di concessione;
- la porzione del piano interrato di superficie pari a circa mq 42 adibita ad autorimessa e cantina non è rappresentata graficamente sui disegni di concessione;
- al piano terra è rappresentato nei disegni di concessione un bagno che in realtà è stato inglobato nella cucina.

Dal punto di vista urbanistico il PGT comunale classifica l'edificio di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto in "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata".

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

riduzione (20%) per quota indivisa € 16.615,50 =

€ 66.462,00

arrotondato a

**VALORE QUOTA INDIVISA DI 1/2 DI APPARTAMENTO CON
AUTORIMESSA E GIARDINO IN VIA GRAMSCI 8 A MONTIRONE
(BS) € 65.000,00**

(diconsi euro sessantacinquemila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 308/4 = RC € 415,75 x 160 = € 66.520,00 +

cat C/6 mapp. 308/3 = RC € 24,02 x 160 = € 3.843,20 =

= € 70.363,20 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 73.881,36 x

quota di proprietà 1/2 =

valore ai fini IMU quota di 1/2 € 36.940,68

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 11.03.2014, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca giudiziale di € 110.000,00** a favore di Unicredit spa, Tribunale di Ravenna decreto ingiuntivo n. 307/2012

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
cell 3288664375
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
25127 BRESCIA – via Collebeato 42

del 02.03.2012, iscritta in data 07.03.2012 ai nn. 8433/1250,
somma capitale € 91.728,37; a carico di _____,
_____ ; grava per la quota di
spettanza di 1/2; grava inoltre su beni dei coobbligati;

- 2) **ipoteca giudiziale di € 10.000,00** a favore di Scom Service
srl, Tribunale di Brescia decreto ingiuntivo n. 21284/2011
del 15.11.2011, iscritta in data 10.10.2013 ai nn.
33904/5721, somma capitale € 8.593,08; a carico di
_____ grava per la quota di spettanza di 1/2.

Inoltre si evidenzia che gli immobili sono pervenuti con accollo di
mutuo per lire 20.000.000,00 dell'ipoteca iscritta a favore del Credito
Fondario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, iscritta
a Brescia il 17.06.1982 ai nn. 13661/1931, che è stata rinnovata con
iscrizione del 17.06.2002 ai nn. 26920/5833 e che gli immobili in
oggetto non sono mai stati svincolati.

Brescia, 30.04.2014

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

1. documentazione fotografica
2. estratto mappa