

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Spec. Impresa - Fallimentare

Fallimento n. 133/2017

omissis* – c.f. *omissis

nato a *omissis* il *omissis* e residente a *omissis*

titolare della ditta individuale *omissis* con sede in *omissis* – rea *omissis*

Giudice Delegato: Dott.ssa Vincenza Agnese

Curatore: Dott. Pierfranco Aiardi

Perito: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

Premesso che gli immobili di pertinenza del Fallimento in epigrafe, per quote diverse o per intero, sono situati in provincia di Brescia nei comuni di Salò e Palazzolo sull'Oglio e in provincia di Bergamo nel comune di Castelli Calepio, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i comuni dove gli immobili stessi sono situati.

immobili in Salò (Bs) Località Le Parti

sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 7
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 8
4. carichi pregiudizievoli	pag. 16
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 18
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 22
7. consistenza	pag. 24
8. precisazioni ex D.l. n. 78	pag. 26
9. stima del valore di mercato	pag. 27
conclusioni	pag. 29

premessa e quesito

Il Dott. Pierfranco Aiardi, libero professionista con studio in Brescia in via M. Cesaresco 49, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Spec. Impresa del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati al titolare della ditta fallita siti in Provincia di Brescia nei Comuni di Salò e Palazzolo sull'Oglio e in Provincia di Bergamo nel Comune di Castelli Calepio, chiedeva al G.D. Dott.ssa Vincenza Agnese di essere autorizzato a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati l'incarico di perito, *per l'individuazione dei beni immobili, l'accertamento della loro consistenza e del loro stato, i relativi eventuali gravami, iscrizioni, trascrizioni, nonché ogni altra informazione utile ai fini della vendita dei medesimi, con determinazione, in caso di immobili ove vi fossero comproprietari pro indiviso, della quota spettante al fallimento con determinazione del relativo valore;* il G.D. adito autorizzava quanto richiesto.

Ciò premesso il giorno 25 luglio 2017 il sottoscritto perito compariva, accompagnato dal Curatore, innanzi al G.D. Dott.ssa Agnese, e, declinate

le proprie generalità, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; il G.D. affidava il seguente quesito:

“L'Esperto, sulla base delle risultanze ipocatastali derivanti dalle ispezioni e visure, nonché dai sopralluoghi, provveda alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura, 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 fallimento;**
- 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 i 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;**
- 7) l'individuazione di eventuali interventi in sanatoria.**

Provveda l'esperto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di

fallimento.”

Il G.D. assegnava termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato in Cancelleria.

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia e Salò, quella urbanistica ed edilizia presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Salò; per le provenienze presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare e presso gli studi dei Notai roganti; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salò della Sentenza di Fallimento.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.D. Dott.ssa Agnese.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietario di un appartamento e di un posto auto scoperto siti in un complesso condominiale in località Le Parti in comune di Salò.

1. individuazione catastale

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

Comune di Salò – Codice H717 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana CAM foglio 3

- **particella 42 sub 14 _ zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 4 – consistenza 1,5 vani – superficie catastale totale 40 mq. totale escluse aree scoperte 40 mq. - rendita €.** **162,68 – Località Le Parti snc piano 2-3**

appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno, soppalco aperto con zona notte, collegati da scala interna;

dati identificativi derivanti da *Variazione per divisione – ampliamento* del 28.06.2005 protocollo n. BS0208438 n. 67712.1/2005; è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 28.06.2005 con prot. n. BS0208438 e corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, con le precisazioni di cui al successivo capitolo 8.

- **particella 42 sub 21 _ zona cens. 2 - cat. C/6 – classe 1 – consistenza 13 mq. - superficie totale 13 mq. - rendita €.** **34,91 – Località Le Parti snc piano T**

posto auto scoperto al piano terra;

dati identificativi derivanti da *Variazione per divisione – ampliamento* del 28.06.2005 protocollo n. BS0208438 n. 67712.1/2005; è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 28.06.2005 con prot. n. BS0208438 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione delle particelle sopra riportate:

omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità sopra citate, come risulta dall'*elenco dei subalterni assegnati* e dall'*elaborato planimetrico di subalternazione*, le seguenti unità:

- mapp. 42 sub 39, corte scoperta – comune ai sub dal 13 al 36, oltre ad altri;
- mapp. 42 sub 40, piscina – comune al sub 14, oltre ad altri;
- mapp. 42 sub 42, passaggio al piano primo, comune ai sub dal 13 al 16, oltre ad altro;
- mapp. 42 sub 43, scala e terrazza, comune ai sub dal 13 al 16;
- mapp. 42 sub 44, disimpegno, comune al sub 14, oltre ad altri.

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità di proprietà del soggetto fallito risulta censito in forza di denuncia di *Denuncia di Variazione* per divisione e ampliamento del 28.06.2005 n. 67712.1/2005 e protocollo n. BS0208438.

Tale variazione ha soppresso la precedente unità sempre al foglio 3 sezione CAM:

- mapp. 42 _ zona cens 2 - cat. A/7 – classe 6 – consistenza 16 vani – rendita €. 2.272,41 – via Parti piano sem, derivante da *Denuncia di Costituzione* del 03.08.1995 n. A01584/1995.

Catasto Terreni - SEZIONE B foglio 9

Gli immobili come sopra censiti insistono sulla

- **particella 42 _ qualità classe ente urbano – superficie ha 1.13.45**

in forza di *Tipo Mappale* del 07.06.2004 n. 166717.1/2004 protocollo BS0166717; variazione che ha comportato la soppressione e la contestuale fusione nella 42 delle particelle 57-1097-1098-1342-1363 dello stesso foglio 9.

La precedente particella 42, ente urbano con superficie di ha 0.76.80, si era originata con:

Tipo Mappale del 28.08.2000 n. 47131U.2/1995 protocollo 47131 in atti dal 28.08.2000, con cui veniva soppressa e fusa nella 42 la particella 44;

precedentemente la stessa 42, con la medesima qualità e classe ma con superficie di ha 0.05.74, si era generata con *Tipo Mappale* del 28.08.2000 n. 47131U.1/1995 protocollo 47131 in atti come sopra;

ancora in precedenza e risalente all'impianto meccanografico del 02.01.1989, la particella 42 era censita con la qualità di fabb rurale di ha 0.03.60.

2. coerenze

- **appartamento mapp. 42 sub 14**

per il piano secondo:

a Nord: appartamento di altra proprietà, sub 16;

a Est: affaccio su giardino al piano terra di altra proprietà, sub 52;

a Sud: affaccio su copertura di altra proprietà al piano primo, sub 55;

a Ovest: in parte appartamento di altra proprietà, sub 13, e in parte passaggio comune, sub 43;

per il soppalco:

a Nord: appartamento di altra proprietà, sub 15;

a Est: affaccio su giardino al piano terra di altra proprietà, sub 52;

a Sud: affaccio su copertura di altra proprietà al piano primo, sub 55;

a Ovest: appartamenti di altra proprietà, in parte sub 13 e in parte sub 15;

- **posto auto mapp. 42 sub 21**

a Nord: posto auto di altra proprietà, sub 20;

a Est e a Ovest: corte comune, sub 39;

a Sud: posto auto di altra proprietà, sub 22.

3. provenienza e relazione storica ventennale

titolo di proprietà e provenienza

L'appartamento e il posto auto oggetto di relazione, facenti parte del complesso condominiale denominato "Erika" in comune di Salò Località Le Parti, censiti nel Catasto Fabbricati alla sezione urbana CAM foglio 3 con il mappale 42 sub 14 e 21, intestati per l'intero al soggetto fallito, sono divenuti di sua piena proprietà in forza di:

- **Trascrizione R.G. 8667 R.P. 5682 del 07.11.2006**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Chiara Grazioli in data 26.10.2006 rep. 14380/3868, registrato a Chiari il 31.10.2006 al n. 2587 serie 1T,

compravendita, con cui la società *omissis*, con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, vende a favore del signor

omissis, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, che accetta ed acquista in regime di separazione dei beni, la piena proprietà degli immobili siti in comune di Salò, Località Le Parti, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 3

sezione CAM con i mappali:

42 sub 14 _ p. 2-3 – z.c. 2 - categoria A/2 – classe 4 – vani 1,5 – rendita €. 162,68

42 sub 21_ p. T – z.c. 2 - categoria C/6 – classe 3 – mq. 13 – rendita €. 34,91
con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza e con obbligo ad osservare il regolamento condominiale.

Prezzo €. 140.000,00 pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

relazione storica ventennale

Anteriormente al ventennio i terreni e l'originario fabbricato successivamente ristrutturato e di cui oggi fanno parte le due unità oggetto di relazione, erano di proprietà di:

omissis, con sede a *omissis*, c.f. *omissis*, ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

1)

• **Trascrizione R.G. 3741 R.P. 2839 del 12.09.1995**

Atto del Notaio G. Antonio Bonardi in data 08.09.1995 rep. 84968/25728, registrato a Salò l'11.09.1995 al n. 580 serie 2/V, **compravendita**, con la quale la società *omissis*, come sopra generalizzata, acquista dal signor *omissis*, nato ad *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, i seguenti immobili siti in comune

amministrativo di Salò censuario di Campoverde:

terreni distinti alla partita 866 foglio 9 mappali:

- 1094 _ vigneto cl 3 – Ea 0.14.60 - R.D. £. 24.090 R.A. £. 11.680
 - **1097 _ vigneto cl. 2 – Ea 0.00.20 – R.D. £. 450 R.A. £. 240**
 - **1098 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.08.30 – R.D. £. 13.695 R.A. £. 6.640**
 - **1342 (ex 43/a) _ vigneto – Ea 0.13.64 – R.D. £. 30.690 R.A. £. 16.368**
 - 1343 (ex 43/b) _ vigneto – Ea 0.01.86 – R.D. £. 4.185 R.A. £. 2.232
 - **57 _ prato cl. 4 – Ea 0.13.40 – R.D. £. 5.360 R.A. £. 6.030**
 - 1104 (ex 48/b) _ bosco ceduo – Ea 0.87.60 – R.D. £. 12.264 R.A. £. 9.636
 - 154 _ bosco ceduo cl. 2 – Ea 0.85.80 – R.D. £. 25.740 R.A. £. 13.728
 - 46 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.86.10 – R.D. £. 12.054 R.A. £. 9.471
 - 45 _ prato – Ea 0.08.90 – R.D. £. 3.560 R.A. £. 4.005
 - 291 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.12.60 – R.D. £. 1.134 R.A. £. 252
 - 292 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.05.90 – R.D. £. 531 R.A. £. 118
 - 56 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.85.60 – R.D. £. 7.704 R.A. £. 1.712
 - 54 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.25.00 – R.D. £. 2.250 R.A. £. 500
 - 51 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.40.20 – R.D. £. 5.628 R.A. £. 4.422
 - 58 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.51.50 – R.D. £. 84.975 R.A. £. 41.200
 - 53 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.05.80 – R.D. £. 522 R.A. £. 116
 - 61 _ prato cl. 4 – Ea 0.05.60 – R.D. £. 2.240 R.A. £. 2.520
 - 55 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.62.00 – R.D. £. 102.300 R.A. £. 49.600
 - 533 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 1.72.60 – R.D. £. 24.264 R.A. £. 18.986
 - 593 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.93.00 – R.D. £. 13.020 R.A. £. 10.230
- fabbricato distinto alla partita 50009 foglio 3 sezione CAM mappale:
- 42 _ via Le Parti p. sem-R-1 - zona 2 - cat A/7 cl. 6 - vani 16 - £. 4.400.00**

Prezzo £. 300.000.000 di cui £. 250.000.000 per il fabbricato e £. 50.000 per i terreni, pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Gli immobili di interesse sono evidenziati in carattere grassetto.

• **Trascrizione R.G. 3111 R.P. 2174 del 03.06.2000**

Atto del Notaio Simonetta Palombo in data 29.05.2000 rep. 62855/16990, registrato a Lonato il 06.06.2000 al n. 695 serie 2, **compravendita**, con la quale la società *omissis*, come sopra generalizzata ma con allora sede in *omissis*, acquista dalla società *omissis*, come sopra generalizzata, i seguenti immobili siti in comune amministrativo di Salò censuario di Campoverde:

fabbricato al foglio 3 sezione CAM mappale:

42 _ via Le Parti p. sem-R-1 - zona 2 - cat A/7 cl. 6 - vani 16 - £. 4.400.00

terreni al foglio 9 mappali:

- **1342 (ex 43/a) _ vigneto – Ea 0.13.64 – R.D. £. 30.690 R.A. £. 16.368**

- 45 _ prato – Ea 0.08.90 – R.D. £. 3.560 R.A. £. 4.005

- 46 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.86.10 – R.D. £. 12.054 R.A. £. 9.471

- 51 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.40.20 – R.D. £. 5.628 R.A. £. 4.422

- 53 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.05.80 – R.D. £. 522 R.A. £. 116

- 54 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.25.00 – R.D. £. 2.250 R.A. £. 500

- 55 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.62.00 – R.D. £. 102.300 R.A. £. 49.600

- 56 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.85.60 – R.D. £. 7.704 R.A. £. 1.712

- **57 _ prato cl. 4 – Ea 0.13.40 – R.D. £. 5.360 R.A. £. 6.030**

- 58 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.51.50 – R.D. £. 84.975 R.A. £. 41.200

- 61 _ prato cl. 4 – Ea 0.05.60 – R.D. £. 2.240 R.A. £. 2.520
- 154 _ bosco ceduo cl. 2 – Ea 0.85.80 – R.D. £. 25.740 R.A. £. 13.728
- 291 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.12.60 – R.D. £. 1.134 R.A. £. 252
- 292 _ inc. prod. cl. 2 – Ea 0.05.90 – R.D. £. 531 R.A. £. 118
- 533 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 1.72.60 – R.D. £. 24.264 R.A. £. 18.986
- 593 _ bosco ceduo cl. 4 – Ea 0.93.00 – R.D. £. 13.020 R.A. £. 10.230
- 1094 _ vigneto cl 3 – Ea 0.14.60 – R.D. £. 24.090 R.A. £. 11.680
- **1097 _ vigneto cl. 2 – Ea 0.00.20 – R.D. £. 450 R.A. £. 240**
- **1098 _ vigneto cl. 3 – Ea 0.08.30 – R.D. £. 13.695 R.A. £. 6.640**
- 1104 (ex 48/b) _ bosco ceduo – Ea 0.87.60 – R.D. £. 12.264 R.A. £. 9.636

Prezzo £. 498.000.000 pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Sempre in grassetto gli immobili di interesse.

• **Trascrizione R.G. 8839 R.P. 5552 del 25.11.2005**

Atto del Notaio Chiara Grazioli in data 15.11.2005 rep. 13380/3113, regolarmente registrato, **atto di conferma**, con il quale le società *omissis* e *omissis*, dichiarano, riconoscono e confermano l'oggetto, le clausole e le condizioni pattuite nell'atto di cui sopra, precisando che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici successivamente alla data del CDU allegato allo stesso atto e che gli stessi beni sono stati oggetto di provvedimenti urbanistici.

2)

• **Trascrizione R.G. 1790 R.P. 1441 del 03.05.1996**

Atto del Notaio Simonetta Palombo in data 19.04.1996 rep. 51873/13350, registrato a Lonato il 03.05.1996 al n. 346 serie 2V, **vendita e permuta**, con la quale, per gli immobili di interesse (permuta per rettifica di confini):

- il signor *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, cede alla società *omissis*, come sopra generalizzata, che accetta, il seguente immobile sito in Salò sezione Campoverde censito nel Catasto Terreni alla partita 866:

foglio 3 particella 1363 (ex 1096/b) - ha 0.01.11 - vigneto classe 2 – R.D £.

2.497 R.A. £. 1.332 (ex frazionamento n. 2103/1995)

valore £. 500.000;

- la società *omissis* cede al signor *omissis*, che accetta, il seguente immobile sito in Salò sezione Campoverde censito nel Catasto Terreni alla partita 866:

foglio 3 particella 1343 (ex 43/b) - ha 0.01.86 - vigneto classe 2 – R.D £. 4.185

R.A. £. 2.232 (ex frazionamento n. 2103/1995)

valore £. 500.000.

Beni immobili dichiarati liberi.

Con il presente atto le parti convengono quanto segue:

1) riserva idrica

lo sfruttamento delle sorgive esistenti sul mappale 48 (ex 48/a) avverrà ... per la quota di 5/8 a favore della società *omissis* ... (le restanti quote di 2/8 e 1/8 a favore di altri due soggetti terzi);

lo sfruttamento secondo le quantità concordate sarà garantito mediante posa di tre contatori sui tubi di adduzione delle parti onde poter stabilire l'esatto consumo di ogni utente ... Si riconosce la reciproca servitù di

canalizzazione poiché le tubazioni di approvvigionamento passano su tutte le tre proprietà. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di raccolta dovrà essere eseguita periodicamente e la spesa divisa secondo le quote di cui sopra.

Il tutto ad integrazione e modifica della servitù costituita con atto del Notaio Giancarlo De Rossi rep. 39962/10082 del 07.06.1982 registrato a Salò il 10.06.1994 al n. 391 S. 2V e ivi trascritto il 15.06.1994 ai n. R.G. 2461 R.P. 1904.

2) sede stradale

si costituisce reciproca servitù di transito pedonale e carraio a favore e contro le tre proprietà in quota parte, sulla strada che collega la statale Tormini-Cunettone con la Località Le Parti fino alla strada comunale Bocca di Croce (ingresso dotato di cancello, posto in confine al mappale 48/b lato Sud-Ovest). La manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere eseguita dalle parti periodicamente e la relativa spesa divisa secondo le quote ... 5/8 a favore della società *omissis* ... (le restanti quote di 2/8 e 1/8 a favore di altri due soggetti terzi).

3) servitù di elettrodotto

le parti riconoscono la servitù di elettrodotto esistente per la fornitura di energia elettrica alle rispettive proprietà come nello stato di fatto in cui si trovano, con la possibilità di variazioni da concordare preventivamente; anche ciò a modifica e integrazione della servitù costituita con con atto del Notaio Giancarlo De Rossi del 07.06.1994 rep. 39962/10082, registrato a

Salò il 10.06.1994 al n. 390 S. 2V e ivi trascritto il 10.06.1994 ai n. R.G. 2396 R.P. 1858.

• **Trascrizione R.G. 3563 R.P. 2224 del 05.06.2003**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Simonetta Palombo in data 19.05.2003 rep. 66158/19543, registrato a Lonato il 30.05.2003 al n. 1240 S. 1T, **compravendita**, con la quale, la società *omissis*, come sopra generalizzata, acquista dalla società *omissis*, come sopra generalizzata, il seguente immobile sito in comune di Salò sezione Campoverde, censito nel Catasto Terreni come segue:

foglio 9 (foglio fisico 3) particella 1363 – are 1 - vigneto classe 2

Prezzo €. 260.000,00

Bene immobile dichiarato libero.

La società *omissis*, divenuta proprietaria degli immobili in forza dei titoli appena sopra richiamati, ha poi provveduto, con un intervento di ristrutturazione, ad edificare il complesso edilizio oggi esistente denominato “Erika” e ha venduto al soggetto fallito sig. *omissis* le due unità oggetto di relazione con l'atto di provenienza citato in apertura di capitolo.

Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza di Fallimento e risulta altresì rispettata la

continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

4. carichi pregiudizievoli

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni al signor *omissis*, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 8668 R.P. 1653 del 07.11.2006**

Atto del Notaio Chiara Grazioli rep. 14381/3869 del 26.10.2006

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 140.000,00

tasso di interesse annuo: 4,25%

somma iscritta: €. 280.000,00

durata: anni 25.

Beni immobili gravati in comune di Salò censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 sezione CAM con il mappale 42 sub 14 e sub 21.

- **Iscrizione R.G. 4049 R.P. 585 del 20.07.2015**

Atto Giudiziario - Tribunale di Brescia rep. 5107/2015 del 15.07.2015

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore: *omissis* – con sede in Brescia *omissis* – codice fiscale *omissis*

a carico: *omissis*

somma capitale: €. 159.807,68

somma iscritta: €. 200.000,00

Beni immobili gravati in comune di Salò censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 sezione CAM con il mappale 42 sub 14 e sub 21.

• **Trascrizione R.G. 5105 R.P. 3521 del 28.07.2017**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario rep. 6081/2017 del 21.06.2017

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento di *omissis*, titolare della ditta individuale *omissis*

contro: *omissis* - c.f. *omissis*

Grava gli immobili ubicati in comune di Salò, Località Le Parti, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 sezione CAM, con il mappale 42 sub 14 e sub 21.

Le formalità di cui sopra potranno essere cancellate in sede di trasferimento degli immobili; continueranno a gravare sui beni le servitù di transito, elettrodotto e sfruttamento di riserva idrica, costituite con atto del Notaio Simonetta Palombo in data 19.04.1996 rep. 51873/13350, registrato a Lonato il 03.05.1996 al n. 346 serie 2V e trascritto a Salò ai n. R.G. 1790 R.P. 1441 in data 03.05.1996, precedentemente citato a pag. 13; tale atto a modifica e integrazione di quello del Notaio De Rossi in data 07.06.1994 rep. 39962/10082, registrato a Salò il 10.06.1994 al n. 391 S. 2V e ivi trascritto in data 15.06.1994 ai n. R.G. 2461 R.P. 1904.

Continueranno inoltre a gravare sui beni i vincoli di natura condominiale; le due unità oggetto di relazione fanno parte di un edificio in condominio

denominato "Complesso Erika".

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti prodotti dall'amministratore *omissis*:

- regolamento di condominio e tabella millesimale contrattuale, allegati all'atto del Notaio C. Grazioli rep. 13380/3113 del 15.11.2005, registrato a Chiari il 22.11.2005 al n. 3160 S. 1T e trascritto a Salò il 25.11.2005 ai n. 8839/5552 e 8840/5553;
- nuova tabella millesimale vigente dalla gestione 2015, approvata con verbale di assemblea del 23.05.2015;
- regolamento di utilizzo della piscina.

Ai sensi della vigente tabella, alle due unità immobiliari di pertinenza del fallimento, appartamento sub 14 e posto auto sub 21, spettano complessivamente 58,23 millesimi di proprietà sulle parti comuni, a fronte dei 50,03 ex tabella contrattuale.

5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Salò, PGT approvato con delibera di C.C. n. 39 del 12.09.2016 e pubblicato su Burl serie avvisi e concorsi n. 4 del 25.01.2017, l'immobile di cui fanno parte le due unità di cui trattasi è inserito nelle *Aree di salvaguardia AS degli Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato*, ex art. 26.5 delle NTA.

E' altresì inserito nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano (DGR n. 7/13939 del 01.08.03), ex Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - istituzioni per

la tutela della natura – con campitura che individua le *bellezze d'insieme*.

Ai sensi del PTC della Provincia di Brescia approvato con D.C.P. n. 31 del 13.06.2014, il fabbricato è inserito negli *ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*.

Per maggiori dettagli si rimanda alle norme di piano e alle tavole grafiche allegate in stralcio alla presente relazione.

titoli edilizi

L'originario fabbricato, edificato in data anteriore al 01.09.1967, è stato ristrutturato in forza dei seguenti titoli:

- DIA P.E. n. 98/2001-0 prot. n. 3153 del 27.02.2002 per opere di ristrutturazione edilizia;
- DIA P.E. n. 125/2003-0 del 17.09.2003 per realizzazione piscina;
- Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n. 255/2003-6 Reg. n. 81/2005 del 22.08.2005 per intervento di ristrutturazione edilizia parzialmente in sanatoria con consolidamento del terreno;
- Permesso di Costruire gratuito P.E. n. 255/2003-2 Reg. n. 113/2005 del 13.12.2005 per formazione nuova recinzione con steccato in legno;
- in data 29.06.2006 il comune ha rilasciato attestazione di agibilità con prot. n. 13612 in data 29.06.2006.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e/o aggiornare, si riferisce che la normativa vigente prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati (si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n. 380/2001) solo nel

caso in cui le le aree di pertinenza siano superiori a mq. 5.000,00. Nel caso in esame l'area di pertinenza a giardino ha una superficie pari a mq. 10.888,00 circa per cui si rende necessaria l'allegazione del CDU all'atto di trasferimento degli immobili.

Ai sensi dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) protocollo n. 19847/2017 rilasciato dal Comune di Salò in data 28.09.2017, il lotto di terreno al foglio logico 9 foglio fisico 3 del censuario Campoverde ricade per la maggior parte in "**Aree di Salvaguardia**" e la restante parte in "**Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**" e in area destinata a "**sede stradale**", ex art. 26.5 – 27 delle NTA del Piano delle Regole.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato sulle tavole grafiche dei titoli edilizi sopra richiamati, ed in particolare del Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n. 255/2003-6, si sono rilevate alcune difformità negli spazi interni:

- diversa posizione, seppur sulla stessa parete, delle porte del disimpegno e del bagno;
- diversa posizione della scala interna in legno;
- al piano soppalco non è stata realizzata una tramezza divisoria.

Le difformità riscontrate non costituiscono *variazioni essenziali* (1); ciò nonostante tali modifiche avrebbero dovuto essere realizzate previa pratica edilizio-amministrativa, variante in corso d'opera o Permesso di

Costruire in Sanatoria, prima della comunicazione di fine lavori.

Si prende atto di quanto riportato nell'atto di provenienza del Notaio C. Grazioli del 26.10.2006: "... che successivamente (al rilascio dei titoli sopra richiamati) i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione edilizia che richiedessero nuove concessioni, sanatorie o autorizzazioni neppure in forza delle schede NCEU ... e non esistono vincoli alla commerciabilità".

Le modifiche sopra descritte sono state realizzate senza titolo e ad oggi non sanate, sono comunque suscettibili di regolarizzazione edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria o Comunicazione di Inizio Lavori asseverata CILA postuma) in quanto compatibili con gli strumenti urbanistici, a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento ex art. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/2001, come prorogati con D.L. 30.09.2003 n. 269, conv. in Legge 25.11.2003 n. 326.

Ai fini della libera commerciabilità dei beni, non sussistono limitazioni anche per i casi di difformità sopra descritti, rientrando questi nell'ambito dei così detti *abusi minori*; in conclusione si può affermare che non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di proprietà del fallimento omissis.

-
- 1) Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, Legge per il governo del territorio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale 1° supplemento ordinario del 16 marzo 2005: art. 54 comma 3 (determinazione delle variazioni essenziali): "non

sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono ... sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive ... nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari".

6. sintetica descrizione degli immobili

Le due unità oggetto di relazione, appartamento con posto auto scoperto, fanno parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Erika", sito in Località Le Parti del comune di Salò, rinomata località del Lago di Garda, in zona periferica in direzione Ovest rispetto al lago e al centro del paese; il sito è in posizione sopraelevata raggiungibile tramite strada privata (in comune con altri soggetti terzi), piuttosto stretta e tortuosa, che si dirama dalla strada provinciale Tormini-Cunettone. Dal punto di vista ambientale la zona è molto gradevole, tranquilla e immersa nel verde, con vista aperta sul lago e sul Monte Baldo, anche se abbastanza isolata e raggiungibile esclusivamente in automobile.

Il complesso edilizio è composto da 17 appartamenti e 19 posti auto scoperti, questi ultimi su area sterrata con accesso tramite sbarra ad apertura elettrificata, in prossimità della quale si trova anche il cancellino pedonale con la pulsantiera dei citofoni. I posti auto non sono fisicamente delimitati ma raffigurati su una planimetria affissa in prossimità dei vani contatori, su cui sono riportati i nomi dei proprietari e il numero di subalterno. Il **posto auto** di proprietà del fallimento è il quarto entrando sul lato sinistro, distinto dal **sub 21**.

Il fabbricato è composto da tre corpi edilizi adiacenti che si sviluppano per

un'altezza da uno a tre piani fuori terra; la copertura è in legno a capanna con manto in tegole laterizie; le facciate intonacate al civile e tinteggiate di color mattone; serramenti in legno con vetrocamera senza oscuranti esterni. Gli alloggi al piano terra sono provvisti di piccolo giardino esclusivo, alcuni ai piani superiori di balconi.

L'edificio è circondato da un ampio giardino condominiale con arbusti e alberature con vista aperta sul lago; è inoltre provvisto di un'ampia piscina con zona solarium, anch'essa vista lago.

L'**alloggio** oggetto di relazione, **sub 14**, è sito al piano secondo e vi si accede tramite percorso e scala esterna su retro del fabbricato; è composto da un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, soppalco mansardato utilizzato come zona notte accessibile con scala in legno a giorno, aperto sul soggiorno con parapetto in ferro e legno.

Portoncino d'ingresso di tipo corazzato, porte interne in legno tamburato tinto ciliegio, serramenti esterni in legno di colore bianco con vetrocamera senza oscuranti; pavimenti in cotto nella zona giorno, in parquet sul soppalco, pareti intonacate al civile con tinteggiatura di colore giallo; solaio della zona giorno in legno a vista con travetti e assito sbiancati, copertura in legno con travi a vista con altezza sotto travetto da un minimo di ml. 1,00 in gronda a un massimo di ml. 2,50 in colmo.

Il bagno è completo di sanitari, wc, bidet, lavabo e box doccia, con rivestimento in piastrelle di piccolo formato ad altezza di circa ml. 1,00 e ml.

2,00 nella zona doccia. L'impianto elettrico è completo e sottotraccia, quello di riscaldamento autonomo con caldaia combinata a gas di tipo pensile a camera stagna nella zona cottura, radiatori a piastra pressofusi oltre ad un ventilconvettore in zona giorno.

L'alloggio è in buono stato di manutenzione e conservazione, luminoso, con affaccio sul giardino e vista aperta sul lago; le dimensioni sono molto ridotte, di fatto un unico vano abitabile, ma al contempo la distribuzione è funzionale. A parere di chi scrive la destinazione principale è quella di un appartamento di vacanza, come del resto l'intero complesso; in occasione del sopralluogo in data 20 settembre infatti, tutte le unità erano ormai chiuse e disabitate.

L'appartamento è completamente arredato con zona cottura completa di elettrodomestici, tavolo con quattro sedie, divano con penisola, tavolino con sottostanti contenitori porta oggetti, mensole e mobile giorno con ante in vetro, sul soppalco letto matrimoniale con comodini, divano, armadio e due mobiletti bassi, mobiletto in legno con cassetti nel bagno, lampade a parete e faretti in zona giorno. Si tratta di un arredamento di tipo moderno, semplice e di fascia economica medio-bassa.

L'appartamento e il posto auto sono ad oggi liberi ed erano utilizzati personalmente dal signor Pansa come propria abitazione.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici di cui alle

pratiche edilizie citate in precedenza e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento al piano secondo con soppalco - mappale 42 sub 14**

appartamento mq. 32,86

soppalco mq. 27,08

- **posto auto scoperto al piano terra - mappale 42 sub 21**

posto auto mq. 13,00

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati, in dipendenza sia dell'attuale destinazione e condizione sia in vista di un possibile recupero in sede di ristrutturazione, e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento mapp. 42/14	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
S.L.P. appartamento	32,86	100	32,86

soppalco	27,08	50	13,54
per un totale di			46,40
posto auto mapp. 42/21	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
posto auto	13	25	3,25
sommano			49,65

**8. precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14,
 coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122
 circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del
 10.08.2010**

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

Le planimetrie catastali, consistenti in due schede, dell'appartamento ai piani secondo e terzo (mapp. 42 sub 14) e del posto auto scoperto al piano terra (mapp. 42 sub21), di proprietà per la quota intera del signor Pansa Roberto, depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, corrispondono, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e rappresentano graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto, seppur con con la seguente precisazione: nella planimetria dell'appartamento la scala interna è raffigurata in posizione diversa e sul soppalco figura una tramezza divisoria non realizzata. Tali difformità sono comunque ininfluenti ai fini della determinazione della rendita catastale e non sussistono i presupposti per l'aggiornamento della planimetria con denuncia di variazione. La circolare

n. 2/T/2010 al punto 3 lettera e) a tal proposito cita: *"Non assumono rilievo ... ai fini della presentazione della denuncia di variazione: le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità"*.

Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salò, è stata accertata anche l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

9. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2016 semestre 2, provincia Brescia, comune Salò, Fascia/Zona periferica / Campoverde, San Michele, Renzano, microzona catastale 3, codice di zona D1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, ottobre 2016 – aprile 2017;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi

estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;

- fonti dirette in loco.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti, cui sono riferibili le unità immobiliari oggetto di relazione, un valore minimo di €/mq. 2.225,00 e un massimo di €/mq. 2.615,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 1.900,00 e €/mq. 2.650,00.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive degli immobili di cui trattasi, localizzazione in zona periferica, sopraelevata e immersa nel verde, con ampia e aperta vista sul lago e sul Monte Baldo, seppur con viabilità di accesso poco agevole, complesso condominiale curato e ben conservato, con ampie aree esterne pertinenziali, giardino comune con piscina, alloggio di dimensioni minime, di fatto con un unico vano abitabile più soppalco mansardato, in ottimo stato di conservazione e con ampie finestre con vista sul lago, destinazione sostanziale a casa di vacanza in una località rinomata quale quella di Salò, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari a €/mq. 2.000,00, da cui ne deriva la tabella che segue:

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€)
appartamento con soppalco – mapp. 42/14	49,65	2.000,00	99.300,00

posto auto al piano terra – mapp. 42/21	3,25	2.000,00	6.500,00
per un totale di			105.800,00

Da cui gli immobili oggetto di stima possono essere valutati complessivamente, in €. 105.800,00.

Considerando però sia la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura fallimentare, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, sia la situazione del mercato immobiliare che vede una lenta ripresa delle compravendite pur a fronte di valori ancora ridimensionati rispetto all'epoca della compravendita, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 20% circa, come da tabella seguente:

appartamento con soppalco mapp. 42/14	€. 79.440,00
posto auto mapp. 42/21	€. 5.200,00
per un totale di	€. 84.640,00

arredamento

Gli arredi, come descritti al precedente capitolo e come da inventario in atti della procedura, viste le caratteristiche, l'epoca e lo stato di conservazione, possono essere valutati a corpo in ragione di complessivi €. 1.800,00, con la precisazione comunque che non si è in grado di riferire sul funzionamento o meno degli elettrodomestici né sulla disponibilità dei relativi libretti e/o manuali d'uso.

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del G.D. Dott.ssa V. Agnese e del Curatore Dott. Pierfranco Aiardi, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 12 ottobre 2017

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visura per soggetto
- visure storiche per immobile mapp. 42 sub 14 – sub 21 in Catasto Fabbricati
- visura storica per immobile in Catasto Terreni mapp. 42
- estratto mappa foglio 9 (logico) – scala 1:2000
- elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni
- planimetrie catastali mapp. 42 sub 14 – sub 21
- elenco sintetico delle formalità per nominativo
- atto Notaio Grazioli rep. 14380/3868 del 26.10.2006 + nota di Trascrizione R.G. 8667 R.P. 5682 del 07.11.2006 – atto di provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 3111 R.P. 2174 del 03.06.2000 – compravendita
- nota di Trascrizione R.G. 8839 R.P. 5552 del 25.11.2005 – atto di conferma
- nota di Trascrizione R.G. 3741 R.P. 2839 del 12.09.1995 – compravendita
- nota di Trascrizione R.G. 1790 R.P. 1441 del 03.05.1996 – compravendita e permuta
- nota di Trascrizione R.G. 3563 R.P. 2224 del 05.06.2003 - compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 8668 R.P. 1653 del 07.11.2006 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)

- nota di Iscrizione R.G. 4049 R.P. 585 del 20.07.2015 – ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)
- nota di Trascrizione R.G. 5105 R.P. 3521 del 28.07.2017 – sentenza dichiarativa di Fallimento
- stralcio PGT tav. 10e - 1b – 2 – 3 - stampa non in scala + NTA art. 26 – 26.5
- DIA P.E. n. 98/2001 del 27.02.2002
- PdC in Sanatoria n. 255/2003-6 P.E. Reg. n. 81/2005 + stralci elaborati grafici tav. 2A - 3A
- attestazione di agibilità prot. n. 13612 del 29.06.2006
- CDU prot. n. 19847/2017 del 28.09.2017
- regolamento di condominio e tabelle millesimali
- ortofoto
- documentazione fotografica