

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 335/2012: ~~FRANCESCO DI AMBROSIO~~

~~FRANCESCO~~

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GUSTAVO NANNI

CURATORE: DOTT.SSA CARLA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 18.09.2013

Al Centro
di Giulio
Provizola

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 335/2012: ~~EDIZIONE MERITAMENTE RITIRATA~~

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GUSTAVO NANNI

CURATORE: DOTT.SSA CARLA STERLI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Sterli 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 valuti il compendio immobiliare di pertinenza del fallimento in epigrafe ed accerti la relativa situazione urbanistica, rilasci, ove prevista, la certificazione energetica nonché provveda alla trascrizione della sentenza di fallimento sugli immobili stessi.

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

RELAZIONE

**1. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA E BOX IN
VIA CASTELLO 16 A ROCCAFRANCA (BS)**

Appartamento e box autorimessa in piena proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Roccafranca

Foglio 6

<u>mapp.335/18</u>	via Castello 16, P.T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5	RCE 328,98
<u>mapp.335/4</u>	via Castello 16, P.T cat. C/6, cl. 3, mq.14	RCE 19,52

CONFINI

L'appartamento confina a nord con il mappale 453, a est ed a ovest con muro perimetrale, a sud con vano scala ed altra unità immobiliare.

L'autorimessa (mapp. 335/4) confina a nord con altra unità immobiliare, a est con corte comune (mapp. 336/6) a sud con altra unità immobiliare ed ad ovest con corridoio comune di accesso alle cantine.

PROPRIETA'

L'appartamento (mapp. 335/18) e autorimessa (mapp.335/4) sono di piena proprietà (quota 1/1) di ~~XXXXXXXXXX~~.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento trilocale facente parte di una ex cascina ristrutturata negli anni ottanta in cui sono state realizzate n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale.

L'ex cascina è costituita da n. 2 corpi di fabbrica disposti a L ed una corte comune ed è sita in via Castello al civico 16 nella zona centrale

del Comune di Roccafranca.

L'appartamento è attualmente unito con quello confinante in lato sud anche se l'impiantistica è rimasta separata.

Il trilocale in oggetto è posto al piano primo accessibile dalla corte comune mediante scala esterna comune ed ha una superficie pari a circa mq 110 suddivisi in soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli – cabine armadio.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione nel 1999 ed è caratterizzato da finiture interne quali pavimenti in parquet, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas e caloriferi, impianto di condizionamento a split.

Si evidenziano alcune crepe di assestamento sulle tramezze interne della zona notte.

La proprietà è completata da:

- una cantina al piano terra di superficie pari a circa mq 4 al rustico;
- una loggia al piano primo di circa mq 25 con pavimento in ceramica;
- un box autorimessa al piano terra di superficie di mq.14 con antistante portico di mq.6 e con accesso dalla corte comune.

Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal fallito.

Le planimetrie catastali rappresentano le unità immobiliari nella loro effettiva consistenza.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per:

- atto di compravendita notaio Dario Ambrosini rep 67633/12107 del 03.04.1993 trascritto a Brescia il 28.04.1993 ai nn. 10770/7765 (mapp.335/18)
- atto di compravendita notaio Artidoro Solaro di Nerviano rep 130179/1667 del 16.03.2004 trascritto a Brescia il 07.04.2004 ai nn. 17307/10453 (box mapp.335/4).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appartamento in oggetto è parte di una ex cascina ristrutturata sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 996/83 del 20.06.1983;
- certificato di abitabilità n. 996 notificato il 20.03.1990;
- concessione edilizia n. 1723 del 21.03.1994;
- concessione edilizia n. 2274 del 22.09.1999;
- comunicazione di manutenzione ordinaria alla copertura del 15.12.1999 prot. n. 4705;
- DIA del 16.02.2000 prot. n. 1400.

Rispetto ai disegni di concessione si evidenziano difformità relative:

- alla posizione di alcune tramezze nella zona notte dell'appartamento (cabine armadio);
- alla realizzazione delle cantine al piano terra;
- al posizionamento e dimensione delle autorimesse al piano terra.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'appartamento è dotato di certificato di abitabilità – agibilità risalente al 1990 e relativo ad una configurazione dell'immobile non più attuale; l'appartamento è dotato di certificazione energetica n.17162-000065/13 del 28.09.2013 classe energetica G.

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, si ritiene congruo valutare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 1.200 €/mq come segue:

- abitazione:	mq 110,00 +
- loggia: mq 25 x 30% =	<u>mq 7,50 +</u>
	mq 117,50 x
	<u>€/mq 1.200,00 =</u>
	€ 141.000,00 +
-cantina a corpo	€ 5.000,00 +
-autorimessa a corpo	<u>€ 10.000,00 =</u>
-sommano	€ 156.000,00

In relazione all'attuale crisi del settore immobiliare caratterizzato da eccesso di offerta anche con aste giudiziarie a prezzi ribassati e scarsa domanda anche per difficoltà di accesso al credito, si ritiene congruo operare una riduzione del 35% sul valore di stima, ottenendo il seguente valore arrotondato:

**VALORE APPARTAMENTO AL PIANO 1 CON CANTINA E
AUTORIMESSA IN VIA CASTELLO 16 A ROCCAFRANCA**

€ 100.000,00

(diconsi euro centomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

appartamento

cat A/2 mapp. 335/18 = RC € 328,98 x 160 = € 52.636,80 +

cat C/6 mapp. 335/4 = RC € 19,52 x 160 = € 3.123,20 =

sommano € 55.760,00 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 58.548,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 09.07.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 190.000,00** a garanzia di finanziamento a favore di Banca di Legnano, atto notaio Artidoro Solaro del 16.03.2004 rep 130180/16668, iscritta il 07.04.2004 ai nn. 17308/3828, somma capitale € 95.000, durata anni 24 mesi 11 giorni 16, finanziamento concesso anche a ~~XXXXXXXXXX~~;
grava solo sul box mapp.335/4
- 2) **ipoteca volontaria di € 198.000,00** a garanzia di mutuo

fondario a favore di BCC di Pompiano e della Franciacorta,
atto notaio Franco Treccani del 29.12.2008 rep
136230/40655, iscritta il 14.01.2009 ai nn. 1646/201,
somma capitale € 110.000, durata anni 15;
grava solo sul mapp.335/18

- 3) **ipoteca volontaria di € 99.000,00** a garanzia di mutuo
fondario a favore di BCC di Pompiano e della Franciacorta,
atto notaio Roberto Santarpia del 29.03.2011 rep
80347/25265, iscritta il 08.04.2011 ai nn. 14633/3165,
somma capitale € 55.000, durata anni 12 mesi 9, grava
anche su immobili della coobbligata ~~XXXXXXXXXX~~;
grava solo sul mapp. 335/18
- 4) **verbale di pignoramento immobili di € 2.842,17** a favore
di Saottini Auto, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~, atto
giudiziario Tribunale di Brescia del 11.08.2012 rep
10025/2012, trascritto il 07.09.2012 ai nn. 31309/21417;
grava solo sul box mapp. 335/4
- 5) **ipoteca giudiziale di € 6.171,02** a favore di Cassa Edile di
Mutualità ed Assistenza, decreto ingiuntivo Tribunale di
Milano del 11.10.2011 n. 3181, iscritta il 18.09.2012 ai nn.
32178/5580, somma capitale € 5.413,02, a carico di
~~XXXXXXXXXX~~;
grava solo sul box mapp. 335/4
- 6) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori

trascritta a Brescia il 12.07.2013 ai nn. 23959/16658.

**2. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA IN VIA
CASTELLO 16 A ROCCAFRANCA (BS)**

Appartamento con cantina in piena proprietà di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Roccafranca

Foglio 6

mapp.335/9 via Castello 16, P.T, cat. A/2, cl. 4, vani 5 RCE 253,06

mapp.336/6 graffato al mapp. 335/9

CONFINI

L'appartamento (mapp. 335/9) confina a nord con corte comune (mapp. 336/6), a est con altra unità immobiliare, a sud con vaso Serioletta, a ovest con altra unità immobiliare.

PROPRIETA'

L'appartamento (mapp. 335/9) è di piena proprietà (quota 1/1) di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento trilocale facente parte di una ex cascina ristrutturata negli anni ottanta in cui sono state realizzate n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale.

L'ex cascina è costituita da n. 2 corpi di fabbrica disposti a L ed una

corte comune ed è sita in via Castello al civico 16 nella zona centrale del Comune di Roccafranca.

Il trilocale in oggetto è posto al piano terra con accesso indipendente dalla corte comune ed ha una superficie pari a circa mq 80 suddivisi in soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio.

L'appartamento è caratterizzato da finiture interne quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas e caloriferi.

La proprietà è completata da:

- una cantina al piano terra di superficie pari a circa mq 2 al rustico;
- un portico al piano terra di circa mq 14 con pavimento in ceramica;
- una corte comune adibita a transito e parcheggio veicoli.

L'appartamento è attualmente occupato.

Le planimetrie catastali sono state aggiornate e rappresentano le unità immobiliari nella loro effettiva consistenza.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Artidoro Solaro di Nerviano rep 130179/1667 del 16.03.2004 trascritto a Brescia il 07.04.2004 ai nn. 17307/10453.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appartamento e l'autorimessa in oggetto sono facenti parte di una ex cascina ristrutturata sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 996/83 del 20.06.1983;
- certificato di abitabilità n. 996 notificato il 20.03.1990;
- concessione edilizia n. 2274 del 22.09.1999;

Rispetto ai disegni di concessione si evidenziano difformità relative:

- alla posizione di alcune tramezze interne all'appartamento;
- alla chiusura di una apertura sulla facciata nord dell'appartamento;
- al posizionamento e dimensione delle autorimesse al piano terra;
- alla realizzazione delle cantine a piano terra.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'appartamento è dotato di certificato di abitabilità – agibilità risalente al 1990; l'appartamento è dotato di certificazione energetica n. 17162-000064/13 del 28.09.2013 classe energetica G.

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, si ritiene congruo valutare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 1.000 €/mq come segue:

- abitazione:		mq	80,00	+	
- portico: mq 14 x 50% =		mq	7,00	+	
- cantina: mq 2 x 50% =		<u>mq</u>	<u>1,00</u>	=	
		mq	88,00	x	
		<u>€/mq</u>	<u>1.000</u>	=	
		€	88.000		

Operando una riduzione del 20% per immobile locato, del 15% per la crisi immobiliare ed arrotondando si ottiene:

**VALORE APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA IN
VIA CASTELLO 16 A ROCCA FRANCA € 60.000,00**

(diconsi euro sessantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 335/9 = RC € 253,06 x 160	= € 40.489,60 x
aumento del 5% ai fini IMU	<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU	€ 42.514,08

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 09.07.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 190.000,00** a garanzia di finanziamento a favore di Banca di Legnano, atto notaio Artidoro Solaro del 16.03.2004 rep 130180/16668, iscritta il 07.04.2004 ai nn. 17308/3828, somma capitale € 95.000, durata anni 24 mesi 11 giorni 16, finanziamento concesso anche a ~~XXXXXXXXXX~~;
- 2) **verbale di pignoramento immobili di € 2.842,17** a favore di Saottini Auto, a carico di Mercandelli Roberto, atto giudiziario Tribunale di Brescia del 11.08.2012 rep

10025/2012, trascritto il 07.09.2012 ai nn. 31309/21417;

3) **ipoteca giudiziale di € 6.171,02** a favore di Cassa Edile di
Mutualità ed Assistenza, decreto ingiuntivo Tribunale di
Milano del 11.10.2011 n. 3181, iscritta il 18.09.2012 ai nn.
32178/5580, somma capitale € 5.413,02, a carico di
~~Marcantoni Roberto~~;
grava solo sul box mapp. 335/4

4) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori
trascritta a Brescia il 12.07.2013 ai nn. 23959/16658.

Brescia, 18.09.2013

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure
catastali, estratti mappa, schede catastali, concessioni edilizie, atti di
provenienza, visure ipocatastali:

- 1) appartamento al piano primo in via Castello 16 a Roccafranca
- 2) appartamento al piano terra con autorimessa in via Castello
16 a Roccafranca



