

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**N. 07/2022**

OMISSIS

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**N. 07/2022**

**OMISSIS**

\* \* \* \* \*

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, è stata incaricata dal liquidatore della procedura in epigrafe di redigere una relazione di stima dei beni immobili caduti nella suddetta procedura.

\* \* \* \* \*

I beni oggetto della presente, come derivante da ispezione ipocatastale allegato A, sono costituiti dai due lotti di seguito evidenziati.

Comune	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Consistenza	R.C.	Quota in Liquidazione
Montichiari	24	349	18	A/2	3 vani	240,15	1/1
Montichiari	24	349	73	C/6	4 mq	52,06	1/1
Carpenedolo	18	603	128	A/2	2,5 vani	187,22	1/4
Carpenedolo	18	603	137	C/6	3 mq	43,95	1/4

Per rendere più comoda la fruizione della presente perizia per il liquidatore, si provvederà a redigere una relazione indipendente per ciascuno dei due lotti.

**LOTTO 1: PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE E GARAGE IN MONTICHIARI**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI**

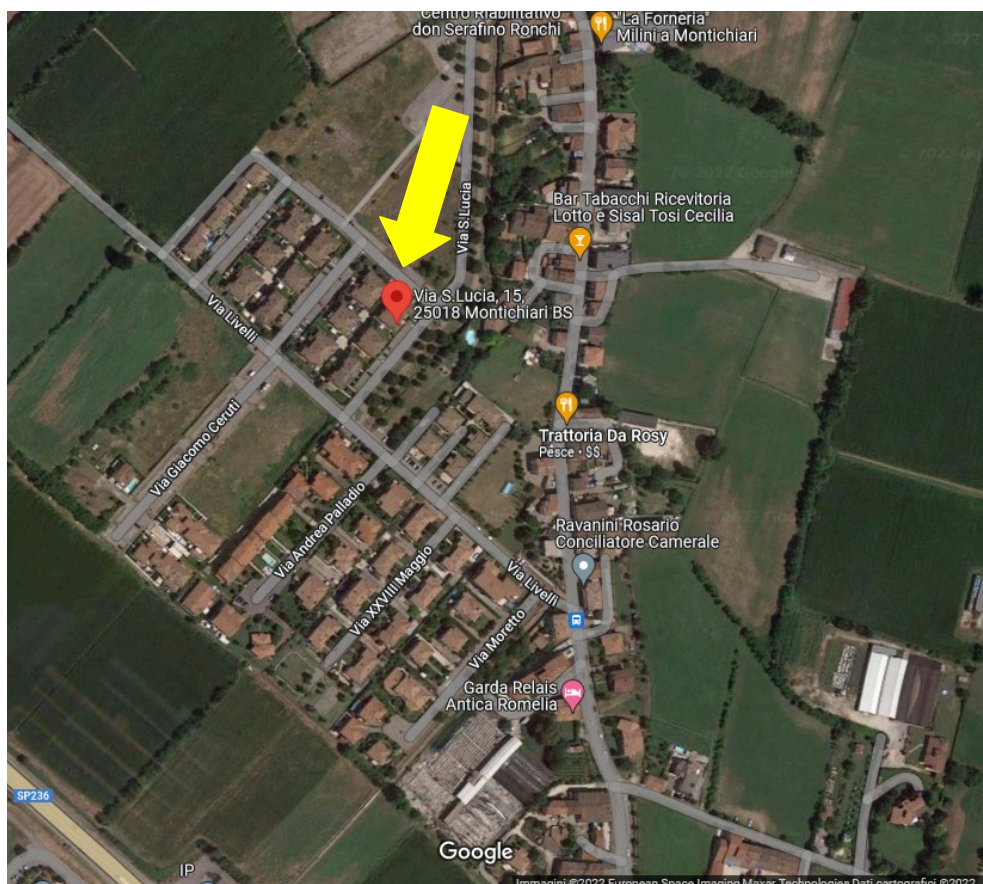
**UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto del presente lotto sono costituiti da un appartamento al piano terra con cantina e box auto all'interrato e si trovano all'interno di un edificio condominiale, Lottizzazione Vighizzolo, località Livelli, in via Santa Lucia n.15, Montichiari in zona residenziale non lontana dalla parrocchia di San Giovanni.

I beni sono catastalmente identificati come segue, come da visura catastale **allegato 1/1**:

Comune	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Consistenza	R.C.	Quota in Liquidazione
Montichiari	24	349	18	A/2	3 vani	240,15	1/1
Montichiari	24	349	73	C/6	4 mq	52,06	1/1

e la seguente foto aerea, insieme all'estratto di mappa **allegato 1/2**, mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



Il lotto in oggetto è attualmente catastalmente in ditta a:

**OMISSIS**

Per quota 1/1 proprietà

Si evidenzia che costituisce pertinenza degli immobili quota di comproprietà indivisa in ragione di 25/1000 delle porzioni di aree adibite a parcheggio così censite:

- C.F. Fg. 24/NCT, sezione Urbana NCT, via Livelli snc, mappali:

348 P.T. Cat. F/1 Mq 173 (area urbana)

350 P.T. Cat. F/1 Mq 173 (area urbana)

### **CONFINI DEL LOTTO**

Secondo l'elaborato planimetrico **allegato 1/3** si ha:

**L'appartamento al piano terra** affaccia a nord sullo scivolo ai garage, ad est sulla via S. Giovanni Bosco, a sud confina coi subalterni 19 e 92 (BCNC) dello stesso mappale e ad ovest col subalterno 17.

**La cantina all'interrato** confina nord con lo scivolo ai garage (sub 6), ad est è contro terra, a sud confina con il subalterno 41 e ad ovest con il subalterno 67.

**Il box auto confina** confina a nord con lo scivolo di accesso ai garage sub 6, ad est con la particella 72, a sud col subalterno 94 (BCNC) e ad ovest col subalterno 74.

### **SOMMARIA DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto si trova al piano terra di uno stabile di 2 piani fuori terra di recente costruzione, risalente agli anni 2004-2006.

Entrando nell'appartamento, con portoncino blindato, si accede ad un ampio locale soggiorno con predisposizione per angolo cottura. Poi si passa ad un piccolo atrio che immette nel bagno con doccia e sanitari bianchi e alla camera dal letto.

Dal soggiorno e dalla camera, mediante due porte finestra, si accede ad un balcone, dell'estensione di circa 13 mq che immette direttamente nel giardino, dell'estensione di circa 50 mq.

Il riscaldamento avviene mediante termosifoni in alluminio. I pavimenti sono in piastrelle e l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, di riscaldamento e citofono.

L'appartamento, dell'estensione di circa 46 mq, presenta finiture di discreta qualità ed è apparso decorosamente mantenuto.

La cantina al piano interrato ha un'estensione di circa 6,5 mq, presenta porta in metallo e finiture al civile.

Il box auto, sub 73, ha forma stretta e lunga ed estensione di circa 29 mq. Esso presenta pavimentazione in battuto di cemento e porta basculante metallica.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle planimetrie catastali (**Allegato 1/4**) con le seguenti eccezioni:

- nell'appartamento vi è una piccola parete divisoria tra soggiorno e atrio non riportata in planimetria.
- il giardino risulta più stretto di una fascia di circa 70 cm dalla fine del balcone fino al muro di cinta. Secondo

la planimetria e le concessioni, il giardino doveva proseguire a filo col balcone fino alla recinzione e al cancello, mentre il giardino è appunto più stretto di una piccola fascia e la recinzione presenta uno scacco anziché proseguire dritta fino al confine.

#### **STATO DI POSSESSO**

Come meglio precisato nell'ispezione ipocatastale commissionata ed **allegata alla lettera A**, gli immobili costituenti il lotto (appartamento, cantina e box) sono attualmente di proprietà di:

**OMISSIS**

Per quota 1/1 proprietà

A lui pervenuti in forza del seguente titolo:

- Atto del Notaio Gianni Tufano in data 20.09.2006 Rep. 132186/11280 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 27/09/2006 ai numeri 50827/29753.

#### **D - ESISTENZA DI FORMALITÀ**

Dall'esame dell'ispezione ipocatastale citata, cui si rimanda per maggior precisione e integrale analisi, sono emerse le formalità elencate:

\*\*\* **Iscr. 50828/11706 del 27.09.2006** Atto nel Notaio Gianni Tufano Rep. 132187/11281 del 20.09.2006  
**Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo a favore: Finecobank S.P.A. - con sede in Milano (MI) - codice fiscale 01392970404 a carico: **OMISSIS** ia Capitale: € 100.000,00.= Somma Iscritta: € 200.000,00.= Durata: anni 30

\*\*\* **Iscr. 49146/ 8636 del 08.11.2019** Atto Agenzia delle entrate Riscossione Rep. 4221/2219 del 07.11.2019 **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Ruolo** e avviso di addebito esecutivo a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione - con sede in Roma (RM) - codice fiscale 13756881002 a carico: **OMISSIS**

**OMISSIS** Somma Capitale: € 155.694,00.= Somma Iscritta: € 311.388,00.=

\*\*\* **Trasc. 12797/8544 del 24.03.2022** Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 28.02.2022 Rep. 7  
**DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** - a favore: Massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di **OMISSIS**

#### **E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Montichiari (Bs) relativamente agli immobili in oggetto, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi

- **DIA P.E. 484/04 prot. 0024348 del 08/09/2004** per realizzazione di nuovi edifici
- **DIA P.E. 211/06 prot. 0013975 del 04/05/2006** in variante alla precedente

- **Agibilità per silenzio assenso del 03/06/2007 (ALL. 1/5).**

#### VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, dei vincoli evidenziati, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e quote di parti comuni e al netto dei costi di sanatoria e regolarizzazione delle opere urbanisticamente difformi e rettifiche catastali.

Lotto	Identificati vi Catastali	Descrizione	Consistenz a mq	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
1	Foglio 24/NCT Mappale 349 Subalterno 18	Abitazione al piano terra	46	100,00%	46	€ 1.000,00	€ 46.000,00
		Balcone e giardino	63	30,00%	18,9	€ 1.000,00	€ 18.900,00
		Cantina all'interrato	6,5	10,00%	0,65	€ 1.000,00	€ 650,00
	foglio 24/NCT Mappale 349 Subalterno 73	Autorimessa doppia al piano interrato	29	50,00%	14,5	€ 1.000,00	€ 14.500,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>							<b>€ 80.050,00</b>

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 10% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una **valore finale per vendita forzata arrotondato di € 72.000,00**

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia , 19/08/2022

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



*Maria Grazia Cerchia*



**LOTTO 2: quota di 1/4 di PROPRIETA' DI ABITAZIONE E GARAGE IN CARPENEDOLO**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI**

**UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto del presente lotto sono costituiti da un appartamento al piano primo con box auto all'interrato e si trovano all'interno di un edificio condominiale, in via Paolo VI Carpenedolo in zona residenziale periferica ma non lontana da centro del paese.

I beni sono catastalmente identificati come segue, come da visura catastale **allegato 2/1**:

Comune	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Consistenza	R.C.	Quota in Liquidazione
Carpenedolo	18	603	128	A/2	2,5 vani	187,22	1/4
Carpenedolo	18	603	137	C/6	3 mq	43,95	1/4

e la seguente foto aerea, insieme all'estratto di mappa **allegato 2/2**, mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



Il lotto in oggetto è attualmente catastalmente in ditta a:

**OMISSIS**

Per quota 1/4 proprietà

#### **CONFINI DEL LOTTO**

Secondo l'elaborato planimetrico **allegato 2/3** si ha:

**l'appartamento al piano primo** affaccia a nord sulla corte comune subalterno 118, ad est confina col sub. 129, a sud affaccia sul ballatoio comune sub 145 e ad ovest confina con il subalterno 127.

**Il box auto confina** confina a nord col terrapieno sottostante il sub 118, ad est confina col sub 138, a sud affaccia sul corsello comune sub 143 e ad ovest confina col sub 136.

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo di uno stabile di 4 piani fuori terra risalente al 2002.

All'appartamento si accede mediante un ballatoio comune anche ad altre unità abitative. Entrando nell'appartamento, con portoncino metallico, si accede ad un ampio locale soggiorno con angolo cottura da cui si accede alla camera da letto e al bagno con doccia e sanitari bianchi.

Dalla camera, mediante porta finestra, si accede ad un balcone, dell'estensione di circa 7 mq sul quale affaccia anche il bagno.

Il riscaldamento avviene mediante termosifoni in alluminio con caldaia posta sul balcone. I pavimenti sono in piastrelle e l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, condizionatore, riscaldamento e citofono.

L'appartamento, dell'estensione di circa 57 mq, presenta finiture di qualità ordinaria ed è apparso decorosamente mantenuto.

Il box auto, sub 137, ha forma stretta e lunga ed estensione di circa 25 mq. Esso presenta pavimentazione in battuto di cemento e porta basculante metallica.

Gli immobili si presentano in decoroso stato di manutenzione e conservazione.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle planimetrie catastali (**Allegato 2/4**)

#### **STATO DI POSSESSO**

Come meglio precisato nell'ispezione ipocatastale commissionata ed **allegata alla lettera A**, gli immobili costituenti il lotto (appartamento, cantina e box) sono attualmente di proprietà di:

**OMISSIS**



Per quota 1/4 proprietà

A lui pervenuti in forza del seguente titolo:

- Certificato di denunciata successione legittima di **OMISSIS** nato a Brescia il 02.04.1948, deceduto in data 17.01.2021, denuncia presentata presso l'ufficio del registro di Brescia Atti Pubbl. Succ. in data 20.08.2021 e registrata ai n.ri 362818/88888/21 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/08/2021 ai numeri 42330/28182.

- Certificato di denunciata successione legittima di **OMISSIS** nata a Brescia il 02.04.1949, deceduta in data 30.05.2021, denuncia presentata presso l'ufficio del registro di Brescia Atti Pubbl. Succ. in data 12.10.2021 e registrata ai n.ri 412175/88888/21 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 22/10/2021 ai numeri 49893/33269.

#### **D - ESISTENZA DI FORMALITÀ**

Dall'esame dell'ispezione ipocatastale citata, cui si rimanda per maggior precisione e integrale analisi, sono emerse le formalità elencate:

**\*\*\* Trasc. 12797/8544 del 24.03.2022** Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 28.02.2022 Rep. 7  
**DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** - a favore: Massa dei  
creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di **OMISSIS**

#### **E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Carpenedolo (Bs) relativamente agli immobili in oggetto, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi (**all. 2.5**):

- concessione edilizia n. 43 del 23/05/2002
- certificato di agibilità P.G. 8289 del 31/05/2005

L'immobile risulta conforme ai titoli autorizzativi tuttavia si evidenzia che, rispetto al regolamento di igiene della regione Lombardia, il bagno non presenta antibagno ma affaccia direttamente sulla cucina soggiorno. Tale incongruenza, benchè non costituisca una difformità catastale o autorizzativa, potrà essere sistemata realizzando un antibagno, ad esempio in cartongesso, per la larghezza della porta del bagno, nella camera soggiorno cucina. Il valore di stima sarà espresso già al netto di tale costo.

#### **VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona,

adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, dei vincoli evidenziati, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e quote di parti comuni e al netto dei costi di sanatoria e regolarizzazione delle opere urbanisticamente difformi e rettifiche catastali.

Lotto	Identificati vi Catastali	Descrizione	Consistenz a mq	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
2	Foglio 18/NCT Mappale 603 Subalterno 128	Abitazione al piano primo	57	100,00%	57	€ 900,00	€ 51.300,00
		Balcone	7	30,00%	2,1	€ 900,00	€ 1.890,00
	Foglio 18/NCT Mappale 603 Subalterno 137	Autorimessa al piano interrato	25	50,00%	12,5	€ 900,00	€ 11.250,00
costo per realizzazione antibagno							-€ 1.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>							<b>€ 63.440,00</b>

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 10% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una valore finale per vendita forzata arrotondato di € 57.000,00 per l'intero.

Quanto alla quota di titolarità della proceduta, essa chiaramente varrà meno di un quarto del valore dell'intero, tenuto conto che la porzione di una quarto di un bene indivisibile ha pochissima attrattiva sul mercato e può interessare di fatto solo i proprietari delle altre quote. Si ritiene pertanto che la quota in questione possa essere stimata in totali **€ 10.000,00.**

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia , 19/08/2022

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



*Maria Grazia Cerchia*