

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N. 84/2022

ASTE GIUDIZIARIE
RELAZIONE



Il sottoscritto Geometra Luca De Cataldo nato a Montichiari (BS) il 17/08/1979 cod. fiscale DCTLCU79M17F471M, con studio tecnico in Montichiari Piazza Conte Treccani degli Alfieri n. 6, tel. 0309650999 cell. 3356685452, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4634, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, nominato su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Pietro Morandini del 21.10.13, dal Giudice delegato Dott.ssa Giulia La Malfa con Provvedimento del 08/04/2022 Fallimento nr. 84/2022 [REDACTED], ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione relativamente ai quesiti formulati nella specifica istanza del Curatore Fallimentare del 18.11.13 con la quale si richiedeva allo scrivente C.T.U. di:

- accertare ed individuare beni di proprietà della Società;
- effettuare la Trascrizione della Sentenza di fallimento sui suddetti immobili;
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;
- descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento;
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei comuni ove si trovano i beni;
- procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo IMU di Legge, coerenze);
- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.

Per l'espletamento della presente perizia, il Sottoscritto ha provveduto all'effettuazione di sopralluoghi e all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale ed edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Uffici Comunali.

INDIVIDUAZIONE TOPONOMASTICA DEL BENE E COERENZA

I beni oggetto di relazione sono ubicati in provincia di Brescia.

Comune di Pavone del Mella:

Il bene in oggetto risulta censito all'NCT foglio n. 6 particella n. 28 precedentemente graffato con il mappale 29 (vedi visura storica allegata).

Consiste in un'abitazione con portico e corte esclusiva inserita nel centro storico con accesso su Piazza Umberto I n. 22.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
NCT/6	28							Soppressa	Graffato mapp.29
NCT/6	28		PIAZZA UMBERTO I n. 22 Piano T-1 - 2	A02	01	7 vani	R.Euro:187,99		

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Comune di Pavone del Mella

- L'immobile censito al fg. 6 mapp. 28 deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987, è stato oggetto di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO in data 01/01/1992, successivamente variato con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/10/2004 pratica n. BS0384044 in atti dal 29/10/2004 (n. 80997.1/2004), nuovamente variato con VARIAZIONE del 30/08/2016 pratica n. BS0167167 in atti dal 30/08/2016 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.54624.1/2016), ulteriormente variato con VARIAZIONE del 15/01/2018 pratica n. BS0007089 in atti dal 16/01/2018 per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.2052.1/2018) e per finire vi è stata una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO il 17/01/2019 con pratica n. BS0008295 in atti dal 17/01/2019 (n. 2273.1/2019).

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

Da visure catastali, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, il mappale oggetto della presente perizia, risulta intestato catastalmente alla ditta [REDACTED]

Comune di Pavone del Mella:

Proprietà per 1/1

PROVENIENZA E RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Comune di Pavone del Mella:

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED], in forza delle seguenti formalità:

Foglio 6 mappale 28

- Atto del 12/09/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS)
Repertorio n. 4926 - DATIO IN SOLUTUM EX ART. 1197 C.C. Nota presentata con Modello Unico n. 28475.1/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 17/09/2024

SITUAZIONE URBANISTICA

Comune di Pavone del Mella:

Nel Comune di Pavone del Mella (Bs) è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 26 del 14/06/2008 con riferimento a tale strumento urbanistico i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

- Ambito del tessuto urbano consolidato "ambito del Centro Storico" normati dall'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SITUAZIONE EDILIZIA

Comune di Pavone del Mella per il fabbricato censito all'NCT. Foglio 6 mappale 28

L'immobile è un ante 67' e successivamente è stata rilasciata la licenza edilizia n. 24 in data 28.08.1969. Detta licenza non è stato possibile reperirla, gli estremi della stessa ci sono stati

vetro singolo munite di oscuranti. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrosanitario con apparecchi in ceramica; impianto elettrico sono datati e non conformi alle normative vigenti pertanto da rifare. L'area di pertinenza è ad uso esclusivo e all'interno, in lato sud, è presente un porticato. La zona interessata è urbanizzata e dotata di tutti i servizi del centro storico. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra con una soffitta nel piano sottotetto. Entrando si trova l'ingresso con il vano scale che disloca tre stanze adibite a cucina, soggiorno e servizio igienico; salendo al piano primo si trovano le tre camere da letto e proseguendo al piano superiore è presente un unico locale adibito a sottotetto in quanto l'altezza non permette un utilizzo dello stesso. L'altezza utile dei locali al piano terra è pari a ml. 3,00, al piano primo ml. 3,15 e nel piano sottotetto vi è una media pari a ml. 1,50. Le superfici coperte sono pari a mq. 80,00 per il piano terra mentre per il piano primo e secondo pari a mq. 69,00. Posto nella corte esclusiva vi è il portico con superficie coperta pari a mq. 35,00 e altezza media pari a ml. 3,48.

GIUDIZIO DI STIMA

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi assimilabili a quelli cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso. In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, sono stati definiti i prezzi unitari al metro quadrato di superficie catastale definiti come riportato nel seguente paragrafo "prospetto valutativo".

La definizione di tali prezzi tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti. Per gli accessori alle unità immobiliari sono stati applicati coefficienti di ragguaglio riportati nel seguente prospetto valutativo a seconda delle destinazioni e delle caratteristiche. La valutazione finale complessiva dell'immobili calcolata come sopra esposto è da considerarsi comunque a corpo e non a misura.

PROSPETTO VALUTATIVO

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo. Per le superfici del fabbricato si è fatto riferimento alla superficie catastale, (superficie lorda di pavimento desunta dalla planimetria progettuali/catastali e arrotondate al metro quadrato; la valutazione finale complessiva è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

Comune di Pavone del Mella

Fig. 6 mapp. 28

abitazione PT	80,00	100%	80,00	€ 380,00	€	30.400,00
abitazione P1	69,00	100%	69,00		€	26.220,00
soffitta	69,00	20%	13,80		€	5.244,00
portico	35,00	30%	10,50		€	3.990,00
corte esclusiva	62,00	10%	6,20		€	2.356,00
					€	68.210,00
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE : € 68.210,00						
ARROTONDATO € 68.000,00						
Diconsi euro SESSANTOTTOMILA/00						

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

De Cataldo Geom. Luca

GEOM. LUCA DE CATALDO

Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
 t. 3356685452

Allegati:

Documentazione fotografica

Visure

Planimetrie catastali