

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

Sezione Speciale Impresa

Composizione Crisi Sovraindebitamento N. 26/2017 del 15-11-2017
Tribunale di Brescia.



Procedura di liquidazione del Patrimonio

Giudice Delegato Dott. **Gianni Sabbadini**

O.C.C. dott. Giuseppe Tebaldini

Liquidatore dott. Giuseppe Tebaldini

**INTEGRAZIONE ALLA PROPRIA RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI DEL 21 LUGLIO 2018
INERENTE GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COLLIO VAL TROMPIA IN VIA DEL LUPO**

Allegato A: relazione fotografica beni immobili.
Allegato B: Visure catastali e planimetrie catastali.

Brescia, 21 MARZO 2025.

ing. Alessandro Poli



Indice.

PREMESSA E QUESITO	2
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	3
Immobili siti nel Comune di Collio Val Trompia oggetto di integrazione di perizia:	3
Descrizione immobili, Pratiche edilizie, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima: Immobili siti nel Comune di Collio Val Trompia: (tre appartamenti ed una autorimessa - Via del Lupo).	4
Autorizzazioni edilizie – difformità edilizie.	7
Certificazione energetica	8
Giudizio di stima degli immobili.	8

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto ing. Alessandro Poli, con studio in Via S. Zeno n. 35, 25124 Brescia C.F.

PLOLSN70B09B157S in seguito alla nomina ricevuta integra la propria perizia di stima relativamente

agli immobili siti in Collio Val Trompia in via del Lupo.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione catastale presente in banca, e qui allegata. Si fa presente che essa non è variata rispetto alla documentazione catastale del 2018.

N.B.

Nel 2018 la quota di proprietà del sig. [REDACTED] degli immobili oggetto di integrazione di perizia era pari a: 3018/1000.

N.B. In seguito all'atto divisionale del 26/09/2024 registrato a Brescia in data 10 ottobre 2024 gli immobili oggetto di integrazione di perizia sono divenuti in piena proprietà del sig. [REDACTED]

Ad oggi gli immobili risultano sfitti.

La presente relazione è inerente agli aggiornamenti economici dei valori di stima ed alle quote di proprietà. Si rimanda per gli altri aspetti alla relazione del 2018.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Immobili siti nel Comune di Collio Val Trompia oggetto di integrazione di perizia:

C2: [identificato come F4 nella perizia del 2018]: Catasto fabbricati NCT foglio 17, mapp. 479/6 499 507, cat. A/2, Classe 5, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 62 m² Totale escluse aree, scoperte: 59 m², rendita 151.84 euro; Quota proprietà sig. [REDACTED] 1/1

C3: [identificato come F5 nella perizia del 2018]: Catasto fabbricati NCT foglio 17, mapp. 479/7 498, cat. A/2, Classe 5, consistenza 2.5 vani, sup. catastale Totale: 58 m² Totale escluse aree, scoperte: 53 m², rendita 108.46 euro; Quota proprietà sig. [REDACTED] 1/1

C4: [identificato come F11 nella perizia del 2018]: Catasto fabbricati NCT foglio 17, mapp. 480/4, cat. C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, sup. catastale 14mq, rendita 11,78 euro; Quota proprietà sig. [REDACTED] 1/1

C1 [identificato come F13 nella perizia del 2018]: Catasto fabbricati NCT foglio 17, mapp. 479/2 500 505, cat. A/2, Classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale Totale: 78 m² Totale escluse aree, scoperte: 72 m², rendita 216,91 euro; Quota proprietà sig. [REDACTED] 1/1

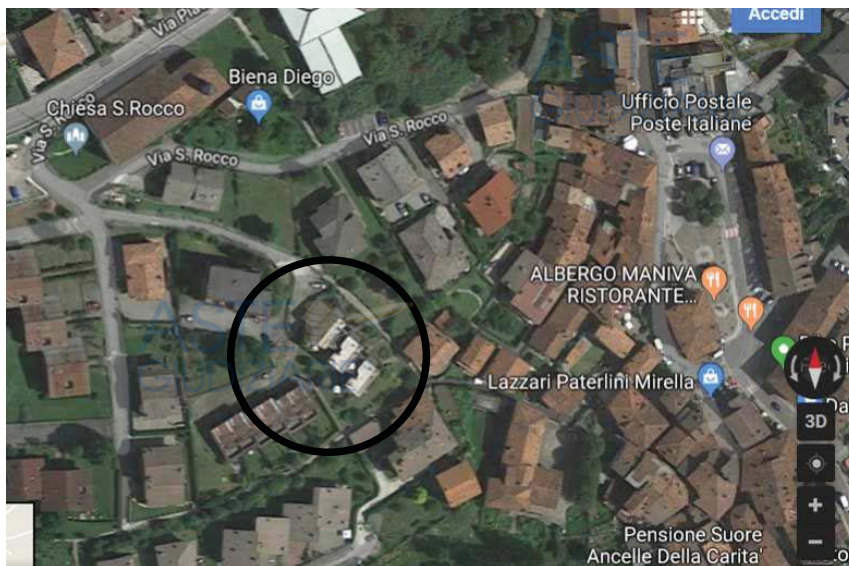
C5: quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio, comuni alle predette unità, ivi compreso il mappale 83 foglio 17 sezione NTC, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile come per legge.

Note ed osservazioni.

La planimetria catastale del foglio 17 mappale 107 sub. 2, non riporta una cavedio.

Descrizione immobili, Pratiche edilizie, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima: Immobili siti nel Comune di Collio Val Trompia: (tre appartamenti ed una autorimessa - Via del Lupo).

Descrizione immobili:



Trattasi di appartamenti inseriti in complesso di più unità abitative, sito in Collio in via del Lupo, nelle vicinanze della Chiesa San Rocco, in posizione semicentrale rispetto al centro del paese.

L'edificio è stato realizzato negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato gettato in opera e solai tipo in laterocemento.

Al complesso si accede dalla via pubblica attraverso strada pedonale che immette nelle aree cortilive e/o giardini privati. Alle autorimesse si accede dall'area cortiliva posta a monte.

Le unità oggetto di stima sono inserite in edificio a più unità residenziali. La zona di ubicazione del complesso è tipicamente residenziale.

L'edificio è composto da più piani, a unità differenti sfalsate tra loro nelle quote.

Agli appartamenti si accede attraverso le scale comuni. Non è presente l'ascensore.

Gli appartamenti non sono serviti dalla rete gas. Sono presenti bombole del gas per alimentazione cucina. E' presente una caldaia comune.

L'immobile C2 (sub. 6) è posto al piano rialzato.

L'appartamento è costituito da più locali, dalla cucina, dal bagno, ecc. Di proprietà sono le parti esclusive (giardino).

I soffitti, di altezza pari a circa 2.55 cm sono piani.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di edificazione.

I serramenti sono per la maggior parte in legno e dotati di monovetro.

Le finiture interne sono tipiche e sostanzialmente originarie dell'epoca di costruzione.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore. E' presente un camino nel locale soggiorno.

L'impianto elettrico ed idraulico necessitano di sostituzione e/o di radicale manutenzione.

Le soglie delle aperture sono fortemente degradate, così come l'intonaco, la pavimentazione, le pitturazioni, ecc.

Nell'appartamento sono presenti infiltrazioni di acqua.

L'appartamento non è in buono stato manutentivo e necessita di radicale ristrutturazione.

L'immobile C3 (sub. 7) è posto al piano terra e seminterrato.

L'appartamento è costituito dal locale a piano terra e dal locale a piano seminterrato, raggiungibile da una scala a chiocciola interna.

Di proprietà è la parte esclusiva esterna (giardino).

I soffitti, di altezza pari a circa 2.55 cm sono piani.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di edificazione.

I serramenti sono per la maggior parte in legno e dotati di monovetro.

Le finiture interne sono tipiche e sostanzialmente originarie dell'epoca di costruzione.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore. E' presente un camino nel locale soggiorno.

L'impianto elettrico ed idraulico necessitano di sostituzione e/o di radicale manutenzione.

Le soglie delle aperture sono fortemente degradate, così come l'intonaco, la pavimentazione, le pitturazioni, ecc.

Le scale a chiocciola necessitano di consolidamento e/o sostituzione.

Nell'appartamento sono presenti infiltrazioni di acqua.

L'appartamento non è in buono stato manutentivo e necessita di radicale ristrutturazione.

L'immobile C4 (sub. 2) è posto al piano seminterrato.

L'appartamento è costituito da più locali, dalla cucina, dal bagno, ecc. Di proprietà sono le due parti esclusive (giardini).

I soffitti, di altezza pari a circa 2.55 cm sono piani.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di edificazione.

I serramenti sono per la maggior parte in legno e dotati di monovetro.

Le finiture interne sono tipiche e sostanzialmente originarie dell'epoca di costruzione.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore.

L'impianto elettrico ed idraulico necessitano di sostituzione e/o di radicale manutenzione.

Le soglie delle aperture sono fortemente degradate, così come l'intonaco, la pavimentazione, le pitturazioni, ecc.

Nell'appartamento sono presenti infiltrazioni di acqua.

L'appartamento non è in buono stato manutentivo e necessita di radicale ristrutturazione.

L'immobile C4 (sub. 4) è un'autorimessa esterna, accessibile dall'area cortiliva comune.

N.B. si fa presente che gli immobili rispetto al 2018 si sono ulteriormente degradati.

Autorizzazioni edilizie – difformità edilizie.

L'intero comune è Normato Urbanisticamente dal PGT in variante approvato con Delibera C/C n. 1 del 20/05/2015 efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 40 del 30/09/2015.

L'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' (art. 27 delle NTA) e risulta sottoposto a Vincolo Bellezze D'insieme – L. 147/39 oggi identificato dall'art. 136 D. lgs 42/04 data delibera 21/12/1977 come si evince dalla tav. DP 06 Sud-Ovest – VINCOLI

Il sottoscritto ha potuto visionare gli atti amministrativi che è stato possibile reperire presso il Comune di Collio.

Si fa presente che presso il Comune non è presente tutta la documentazione allegata ai relativi permessi autorizzativi, relative comunicazioni, ecc.

Nella documentazione presente presso il Comune sono riportate alcune diciture che riportano:

- Domanda di concessione edilizia del 21/05/1980;
- Rilasciata la concessione edilizia il 23/03/1981

Non sono presenti le relative domande di concessione né il rilascio della stessa.

E' presente una corrispondenza parziale tra il Comune ed il costruttore in merito al diniego delle opere realizzate difformi al progetto autorizzato.

In data successiva:

- E' presente, parzialmente, la pratica in variante alla C.E. del 25/3/1810 n. 156/77.
- E' presente l'autorizzazione Comunale in variante alla C.E. 156/77, prot. n. 956 del 21/05/1980.
- Sono presenti alcune tavole relative alla variante.
- E' presente la domanda di abitabilità del 20/05/1980, prot. 1164. Alla domanda di abitabilità

è presente il collaudo statico dell'edificio, prot. deposito Genio Civile 13646 del 7 maggio 1980 a firma dell'ing. Giovanni Cortellini

Si fa presente che la documentazione presente presso gli archivi del Comune di Collio non è completa. Non è quindi possibile valutare l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato. Tramite confronto e delucidazioni con i tecnici Comunali è emerso che, sostanzialmente, l'edificio è stato edificato tramite regolari permessi comunali, in particolare Concessione Edilizia n. 156/77 e autorizzazione Comunale in variante alla C.E. 156/77, prot. n. 956 del 21/05/1980.

Certificazione energetica

Non sono state reperite le certificazioni energetiche.

Giudizio di stima degli immobili.

Immobile C2				
Foglio 17 mapp. 479				
Sub.	6			
Sup. commerciali			coef.	Tot.
[mq]		62	1	62
			Totale	62
Euro/mq		400,00 €		
Stima		24.800,00 €		
Quota		100,00%		
Totale		24.800,00 €		
Per arrotondamento		24.000,00 €		

Immobile C3				
Foglio 17 mapp. 479				
Sub.	7			
Sup. commerciali			coef.	Tot.
[mq]		58	1	58
			Totale	58
Euro/mq		400,00 €		
Stima		23.200,00 €		
Quota		100,00%		
Totale		23.200,00 €		
Per arrotondamento		23.000,00 €		

Immobile C1				
Foglio 17 mapp. 479				
Sub.	2			
Sup. commerciali		coef.	Tot.	
[mq]	78	1	78	
		Totale	78	
Euro/mq		400,00 €		
Stima		31.200,00 €		
Quota		100,00%		
Totale		31.200,00 €		
Per arrotondamento		31.000,00 €		

Immobile C4				
Foglio 17 mapp. 480				
Sub.	4			
Sup. commerciali		coef.	Tot.	
[mq]	14	1	14	
Stima a corpo		4.000,00 €		
Quota		100,00%		
Totale		4.000,00 €		
Per arrotondamento		4.000,00 €		

Totale immobili = 82'000,00 euro

Brescia, 21 marzo 2025.

ing. Alessandro Poli



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0092638 del 04/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collio

Via Del Lupo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 479

Subalterno: 7

Compilata da:
Paterlini AmedeoIscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Brescia

N. 1775

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

CORTE COMUNE

CORTE COMUNE

CORTE COMUNE

CORTE
ESCLUSIVA

CORTE COMUNE

INTERRATO

CALDAIA
COMUNE

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2025 - n. T29059 - Richiedente: PLOLSN70B09B157S

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2025 - Comune di COLLIO(C883) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 479 - Subalterno 7 > - Uiu graffata
VIA DEL LUPO Piano S1-T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0092638 del 04/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collio

Via Del Lupo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 479

Subalterno: 6

Compilata da:

Paterlini Amedeo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

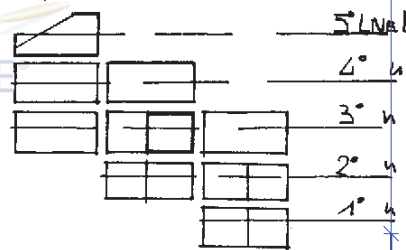
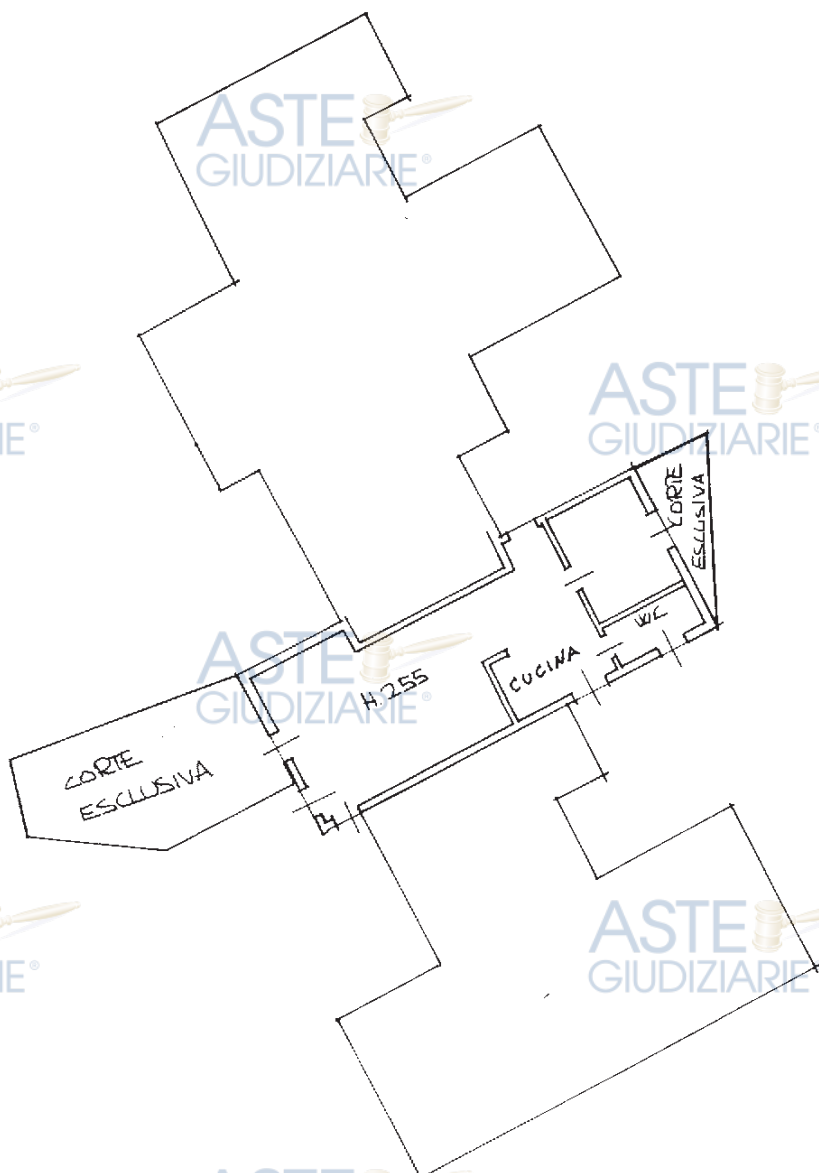
Prov. Brescia

N. 1775

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2025 - n. T29058 - Richiedente: PLOLSN70B09B157S

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2025 - Comune di COLLIO (C883) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 507 - Subalterno 6 - Uiu graffata
VIA DEL LUPO Piano T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0092638 del 04/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collio

Via Del Lupo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 479

Subalterno: 6

Compilata da:

Paterlini Amedeo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

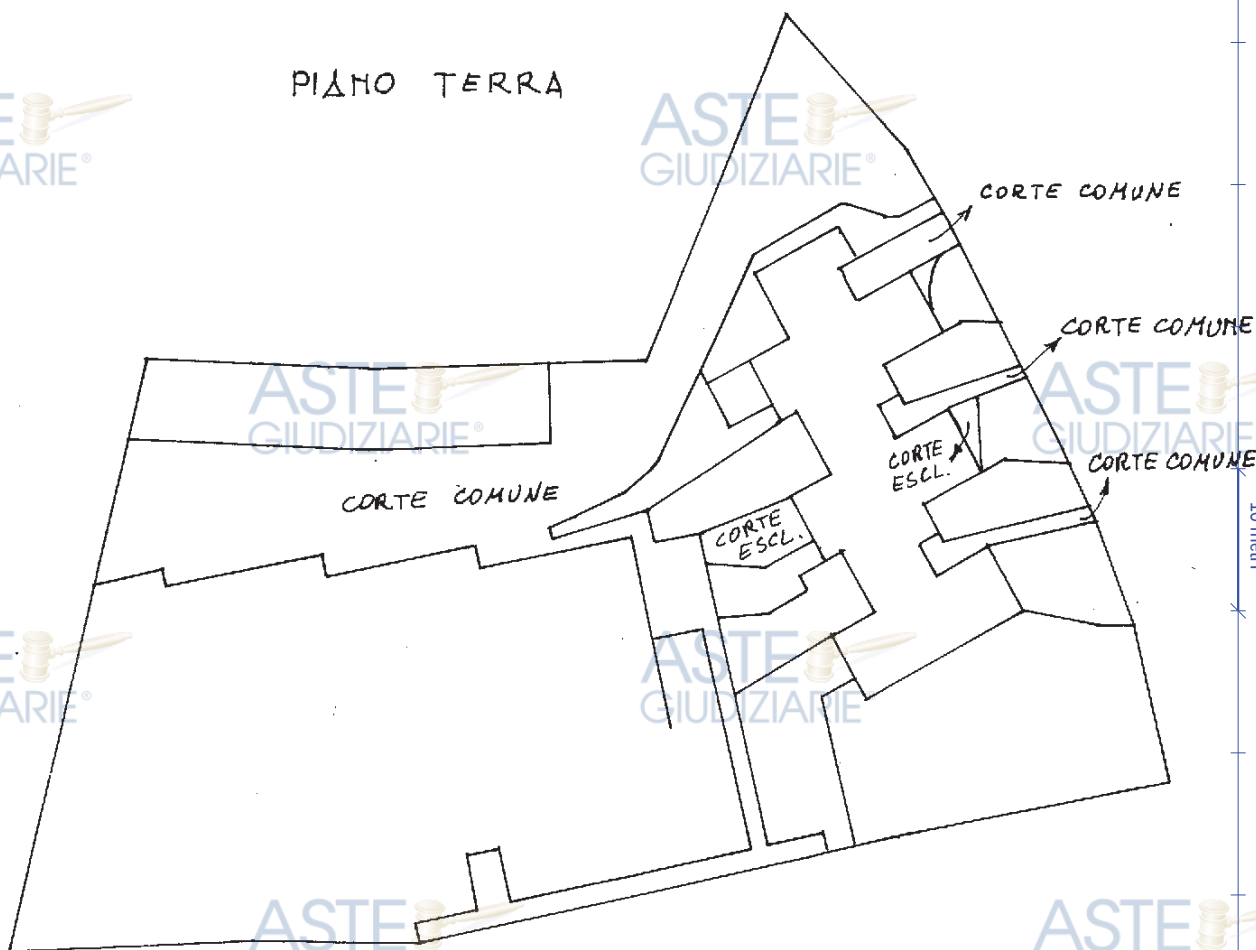
Prov. Brescia

N. 1775

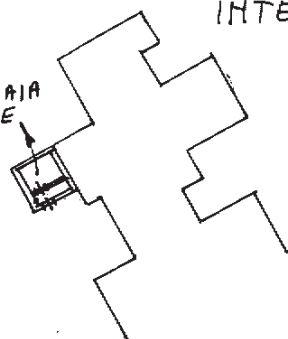
Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA



INTERRATO

CALDAIA
COMUNE

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2025 - n. T29058 - Richiedente: PLOLSN70B09B157S

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa Richiesto: A4 (210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2025 - Comune di COLLIO (C883) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 507 - Subalterno 6 - Ulu graffata
VIA DEL LUPO Piano T