

GRUPPO IMMOBILI IN ROVATO (BS) VIA XXV APRILE N. 211-213

Quesito a): accettare ed individuare i beni immobili di proprietà del fallimento

Visto che si tratta di più unità immobiliari a distinta destinazione d'uso, si è preferito suddividere i cespiti in lotti singoli funzionali così distinti:

LOTTO 1

Unità residenziale in edificio bifamiliare isolato (Ovest).

Descrizione Trattasi di una **unità immobiliare residenziale** in edificio bifamiliare di tre piani fuoriterra più parziale interrato, con accesso unico comune alle due unità, da Via XXV Aprile. Il caseggiato è stato edificato ante 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione avvenuta in più interventi dal 1995 circa fino al 1998, documentata agli atti. Sono presenti due appartamenti disposti in verticale, specchiati rispetti alla mezzeria, che condividono alcune parti comuni quali il porticato al piano terra, la corte a giardino con l'accesso dalla pubblica via, due locali ad uso ripostiglio e un locale tecnico situati in un edificio adiacente, e la piscina.

Il fabbricato si trova in zona periferica fortemente industrializzata, lungo l'arteria stradale di alto scorrimento Strada Provinciale 11 che collega Rovato a Coccaglio. Il lotto ha accesso indipendente da Via XXV Aprile tramite cancello carraio ed è limitrofo all'area commerciale facente parte della medesima proprietà con la quale è collegato tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale.

L'unità abitativa oggetto della stima è composta al piano terra da un locale ad uso taverna, un bagno e il vano scala; all'esterno si trova il porticato comune con colonne in pietra; al piano primo un disimpegno, la cucina, il soggiorno, l'antibagno e bagno; al piano secondo disimpegno, quattro camere da letto e due bagni. Al piano interrato si trova la lavanderia, la centrale termica e un piccolo ripostiglio. All'esterno, in un edificio staccato, di due piani posto sul lato opposto della corte comune, si trovano un grande ripostiglio ad uso esclusivo con accesso indipendente dalla corte e due locali comuni uno ad uso ripostiglio e uno locale tecnico.

Le finiture interne sono di livello medio alto con serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno sul lato strada e su lato corte comune al piano primo e secondo. Al piano terra sul lato strada i vani delle finestre sono protetti da inferriate. I bagni presentano piastrelle in ceramica di media fattura, sanitari in vitreous china e rubinetterie ordinarie in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato, l'ingresso con bussola ha scuri ad ante in legno e portoncino di ingresso in legno non blindati. Le porte delle centrali termiche sono REI 120.

I pavimenti sono al piano terra in mattonelle in gres; parquet e gres (bagni) al piano primo e al piano secondo. Il soffitto del piano secondo è inclinato

con travetti e assisto in tavelle a vista. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con generatore di calore ubicato al piano interrato nella centrale termica, al piano primo è installata una stufa a pellet. E' presente un impianto di aria condizionata con split a parete.

La struttura portante verticale è in laterizio e i solai in laterocemento.

E' presente un ascensore interno ad uso comune con l'unità Est.

Nell'area esterna è edificata una piscina interrata ad uso comune.

Tutto l'immobile è in ottimo stato di manutenzione ed è attualmente abitato.

Ubicazione **Rovato (Bs)** via XXV Aprile n. 211 (sulle mappe catastali Via XXV Aprile n. 11)

Identificativi catastali
Catasto Urbano:
sez. urbana NCT - Foglio 11 - mappale 23 - sub 1 (appartamento)
Foglio 11 - mappale 23 - sub 5 (area urbana esterna)
Beni comuni non censibili:
portico e ascensore e piscina e cortile sub 15
ripostiglio comune sub 4

Piano: S1-T-1-2 categoria A/2 - classe 4 - consistenza 10,5 vani –
Rendita € 677,85

Quota di proprietà 1/1 (appartamento)
1/2 (area urbana esterna)

Diritto di proprietà Proprietà esclusiva

Quesito b): valutare un eventuale frazionamento degli immobili in quota alla procedura, qualora si valuti che tale intervento possa accrescerne il valore;

Trattasi di una unità immobiliare già funzionale e definita, utilizzata come alloggio residenziale ed accatastata separatamente. Pertanto è possibile un frazionamento in quota alla procedura.

Quesito c): determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

- Diretto in loco _____

- Data del sopralluogo 22/05/2024

- Desunto graficamente da:

Ing. Cristiana Cò via Zanardelli 17 – 25034 Orzinuovi Bs – tel 030.9941879; mail pec cristiana.co@ingpec.eu

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie comm.
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra	m ² 65,50	100 %	m ² 65,50
<input checked="" type="checkbox"/> Piano primo	m ² 75,50	100 %	m ² 75,50
<input checked="" type="checkbox"/> Piano secondo	m ² 86,00	100 %	m ² 86,00
<input checked="" type="checkbox"/> Piano interrato	m ² 50,80	30 %	m ² 15,24
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra- locale accessorio esterno	m ² 32,60	30 %	m ² 9,78

Parti comuni

<input checked="" type="checkbox"/> Portico p. terra mq 20/2	m ² 10,00	40 %	m ² 4,00
<input checked="" type="checkbox"/> Area esterna mq 2520/2	m ² 1260	10 %	m ² 126,00
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra- locale accessorio mq 47,6/2	m ² 23,80	30 %	m ² 7,14

Superficie commerciale



m² 389,16

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Sintetico - comparativo

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ **545.000,00** diconsi Euro cinquecentoquarantacinquemila//00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ **463.000,00** diconsi Euro quattrocentosessantatremila//00 (**vedasi analisi estimativa - allegato I**)

Quesito d): descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili, oggetto della perizia, di proprietà del fallimento ed eventuali servitù o vincoli di fatto esistenti a carico degli immobili

A carico del predetto immobile gravano le seguenti formalità, reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e precisamente:

1.ISCRIZIONE del 05.07.2018 - Registro Particolare 5000 Registro Generale 29811 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 6339 del 03.07.2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore della Banca Cassa Rurale ed Artigiana di Borgo San Giacomo. La signora [REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] La formalità riguarda il **foglio 11 mappale 23 sub.1, 2, 11, 5** graffato con il mappale 25 sub. 1.

2.ISCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 57733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6421 del 20/12/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

3.TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 3967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13937 del 31/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG). La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

4. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

5. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 05/07/2024.

Quesito e): accertare lo stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e catastale

Legittimità urbanistico - edilizia

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato originale ante 01/09/1967

Intervento di ristrutturazione:

Titolo autorizzativo:

PE 68 Prot. 1555 del 07/04/1997 (rifacimento copertura - DIA)

PE 36 Prot. 2294 del 17/02/1998 (ascensore e intonaci - DIA)

PE 46 Prot. 2599 del 24/02/1998 (apertura ingresso carrabile e intubazione fosso - DIA)

PE 50/2007 Prot. 5237 del 15/02/2007 (costruzione nuova piscina - DIA)

PE 40/08 Prot. 8600 del 17/03/2008 (richiesta agibilità piscina - vedi PE 50/2007)

Autorizzazione all'abitabilità

Agibilità non rilasciata (documentazione mancante in Comune)

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso agli atti presso il Comune di Rovato in data 24/04/2024, si è visionata tutta la documentazione sopra esposta

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri *della Provincia di Brescia al n.1707*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformita' riscontrate: nelle pratiche autorizzative esaminate, non è riportata la tramezza divisoria tra disimpegno e cucina al piano primo; nel bagno al piano terra risulta presente un divisorio, che non è stato realizzato poiché allo stato di fatto il bagno è un unico locale. Sul prospetto Ovest sono state tamponate una portafinestra e una finestrella.

Regolarizzazione: ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. andrà presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di ristrutturazione, inerente le difformità di facciata e interne; sussistono le condizioni di doppia conformità allo strumento urbanistico attuale ed edilizio dell'epoca.

Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria € 2.000 più I.v.a. e contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione pari al doppio degli oneri primari e secondari dovuti per la superficie interessata dall'abuso. Tali oneri saranno calcolati in fase di pratica di sanatoria in concerto con l'Amministrazione Comunale. Si ipotizza a titolo indicativo un onere totale di € 4.000 (diconsi € quattromila)

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza edilizia da presentare prima della vendita all'asta, oppure dopo l'assegnazione, avvalendosi dell'art. 46 "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985." comma 5 del DPR 380/2001 che recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria."

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri *della Provincia di Brescia al n.1707*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità **NCT Foglio 11 - mappale 23 - sub 1 (appartamento)**

Quesito f): documentazione necessaria per la vendita

Titolo di provenienza:

In forza della successione testamentaria in morte [REDACTED] e dell'atto di assegnazione a stralcio notaio Francesco Durante rep. 48754 del 28.05.1996 la proprietà passa [REDACTED] per l'intero.

Quota di proprietà : 1/1

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'appartamento è libero.

Occupato con accordo di Comodato d'uso valido fino al 31/12/2029.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale 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 concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono presenti vincoli né oneri gravanti sul bene immobiliare.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.ISCRIZIONE del 05.07.2018 - Registro Particolare 5000 Registro Generale 29811 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 6339 del 03.07.2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore della Banca Cassa Rurale ed Artigiana di Borgo San Giacomo. La signora [REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] La formalità riguarda il foglio 11 mappale 23 sub.1, 2, 11, 5 graffato con il mappale 25 sub. 1.

2.ISCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 57733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6421 del 20/12/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

3.TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 3967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13937 del 31/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG). La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

4. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

5. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 05/07/2024.

Non esistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, che possano pregiudicare la capacità cauzionale dell'immobile in oggetto.

Quesito g): "ricostruire storicamente, in coordinamento con il Notaio, con estensione al ventennio precedente la data del fallimento la situazione catastale e la provenienza degli immobili"

Provenienza catastale

Catasto fabbricati

Fg. 11 mapp. 23 sub. 1, 2, 5

I beni sono stati denunciati al catasto fabbricati per "ampliamento e ristrutturazione" con pratica del 23.02.2001 prot. B576957.

Quesito h): Attestato di Certificazione Energetica o dichiarazione di non obbligatorietà dell'A.P.E.

Classe energetica

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e valore di vendita forzata
2. Valori osservatorio mercato immobiliare
3. Visure storiche catastali, estratto mappa catastale e schede catastali
4. Documentazione fotografica
5. Relazione ipotecaria ventennale e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
6. Copia titoli autorizzativi e certificato di agibilità



Ing. Cristiana Co via Zanardelli 17 – 25034 Orzinuovi Bs – tel 030.9941879; mail pec cristiana.co@nopes.eu