

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile - fallimentare

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 86/2023

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Carlo Remonato

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI a Ponteviso

via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp, 617 sub 4 e 5 graffati

via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp, 617 sub 6

ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI BRESCIA**
ASTE GIUDIZIARIE® **Sezione IV civile - fallimentare**

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 86/2023

* * * * *

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal liquidatore della procedura in epigrafe con l'incarico di effettuare una stima dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare oggetto delle procedure espone quanto segue.

1. Sommario

1. Sommario.....	2
1. Identificazione e dati catastali	3
2. Descrizione.....	4
2.1 Unità residenziale a Ponteviso via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp, 617 sub 4 e 5 graffati.....	4
2.2 Autorimessa a Ponteviso. via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp, 617 sub 6.....	5

3.	Stato di possesso	5
4.	formalità, vincoli e oneri cancellabili	7
5.	formalità, vincoli e oneri non cancellabili	9
6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	9
6.1	Unità residenziale a Ponteviso. via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp, 617 sub 4 e 5 graffati ed autorimessa sub 6	9
7.	Valutazione	9

I beni immobili oggetto della presente relazione sono **un fabbricato residenziale con autorimessa in Comune di Ponteviso.**

1. Identificazione e dati catastali

La presente relazione è stata focalizzata sui soli immobili elencati di seguito su indicazione del Liquidatore. Non è stata effettuata specifica indagine volta ad individuare la presenza di eventuali ulteriori proprietà a livello nazionale (visura in conservatoria con tale obiettivo) ma dalle indagini effettuate non sono emersi elementi che indichino la presenza di ulteriori immobili, oltre a quelli individuati dalla certificazione notarile ventennale.

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto

fabbricati ed a quello terreni gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria /Qualità	Qualità /Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Ponteveco	NCT/21	617	4	A/2	6	7 vani	157	524,2	Via Monsignor Berenzi n. 28 Piano T-1	abitazione	
Ponteveco			5								
Ponteveco	NCT/21	617	6	C/6	4	29		46,43	Via Monsignor Berenzi n. 28 Piano T-1	autorimessa	

2. Descrizione

2.1 Unità residenziale a Ponteveco via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp. 617 sub 4 e 5 graffati

L'immobile in oggetto è un'unità residenziale autonoma, benché contigua architettonicamente con altri fabbricati, di antica realizzazione e ristrutturata completamente nel 2000. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, ed è accessibile da via Monsignor Berenzi mediante passaggio su proprietà grazie a servitù di passaggio.

Al piano terra si trovano un portico, di cui parte è comune all'autorimessa sub 6, un ingresso soggiorno, cucina, servizi, oltre a un cortile comune sul lato d'ingresso ed uno esclusivo sul retro. Un lato sud del cortile esclusivo, a confine, è presente una baracca in legno non ritratta in planimetria (che riporta un cortile esclusivo più piccolo di quello reale) né autorizzata.

Al piano superiore si trovano tre camere, oltre ad una loggia, disimpegno e

servizi.

I pavimenti al piano terra sono in botticino, al primo piano in piastrelle ceramiche, il riscaldamento è autonomo con distribuzione idronica e caldaia a metano deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Il tetto in fibrocemento (no eternit) è scivolato e si è aperto leggermente il colmo causando infiltrazioni. Anche il muro adiacente alla loggia al piano superiore, non intonacato, presenta problemi di assorbimento di umidità. I serramenti sono in legno con vetrocamera.

2.2 Autorimessa a Ponteviso. via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp. 617 sub 6

Si tratta dell'autorimessa di pertinenza dell'abitazione di cui al punto precedente, integrata con la stessa abitazione e con finiture analoghe.

3. Stato di possesso

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta che:

In forza di titoli anteriori al ventennio, l'intera piena proprietà di tutti i beni in oggetto risultava essere in capo ad _____, nato a Ponteviso (BS)

1

- in forza della successione legittima di _____, predetto, deceduto il _____ 1991, la cui denuncia di successione è stata registrata a Verolanuova

il _____ 1991 al n. _____ e trascritta a Brescia il _____ ai nn.

(precisandosi che la moglie del de-cuius, _____,

nata a Ponteviso (BS) il _____ 9 ha rinunciato all'eredità del marito in

5

forza di atto in data 12 novembre 1991 n. _____ di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova il 14 novembre 1991 al n. 1842 e trascritto a Brescia il 3 dicembre 1991 ai nn. _____ 3) l'intera piena proprietà di tutti i beni in oggetto si è devoluta a favore dei figli

_____ per la rispettiva quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno;

- in forza di divisione (intercorsa tra _____ e _____, predetti, ed avente ad oggetto solamente l'originario fabbricato sito in via Monsignor Berenzi di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al punto 2.1 e 2.2 della presente relazione) contenuta nel più ampio atto in data 10 novembre 1998 n. 68612/16141 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova il 27 novembre 1998 al n. 1448, trascritta a Brescia il 4 dicembre 1998 ai nn. 40551/26521, ad _____ è stata assegnata la piena ed esclusiva proprietà dell'originaria unità immobiliare di cui al foglio 38 mappale 3696 sub. 2 graffato con il mappale 4032 sub. 2 e con il mappale 4864 sub. 3 nonché dei mappali 630 e 631 di Catasto Terreni dalle cui successive variazioni catastali sono derivate le unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub. 5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

A tale proposito si precisa che, tutti i restanti beni non oggetto della suddetta divisione, sono rimasti pertanto indivisi ed intestati a _____, predetti, per la rispettiva quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno;

4) in forza di donazione contenuta nel più ampio atto in data 10 novembre 1998

n. 68612/16141 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, sopra citato, trascritta a Brescia il 4 dicembre 1998 ai nn. 40554/26524, il Signor _____), predetto, ha donato alla moglie _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____, la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà dell'originaria unità immobiliare di cui al foglio 38 mappale 3696 sub. 2 graffato con il mappale 4032 sub. 2 e con il mappale 4864 sub. 3 nonché dei mappali 630 e 631 di Catasto Terreni dalle cui successive variazioni catastali sono derivate le unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub.5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

4. formalità, vincoli e oneri cancellabili

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 3 maggio 2000 ai nn. 1835213874 a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino, codice fiscale: 06210280019, a garanzia del contratto di mutuo in data 18 aprile 2000 n. 71954 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, per la somma capitale di Lire 160.000.000, durata anni 20, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di Lire 320.000.000 formalità successivamente rinnovata in forza di
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 23 aprile 2020 ai nn. 1300312327 a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino, codice fiscale: 00799960158, per la somma capitale di euro 82.633,10, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 165.266,21

contro _____ e _____, predetti, e gravante l'intera piena proprietà dell'originaria unità immobiliare di cui al foglio 38 mappale 3696 sub. 2 graffato con il mappale 4032 sub. 2 e con il mappale 4864 sub. 3 nonché dei mappali 630 e 631 di Catasto Terreni dalle cui successive variazioni catastali sono derivate le unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub.5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 11 gennaio 2016 ai nn. 620168 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA" con sede in Brescia, codice fiscale: 00385040175, a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 7 gennaio 2016 n. 181798/22813 di repertorio notaio Manuela Mandello, per la somma capitale di euro 35.000,00, durata anni 15, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 70.000,00 contro _____ e _____, predetti, e gravante l'intera piena proprietà delle unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub.5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

- SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA trascritta a Brescia in data 25 settembre 2023 ai nn. 41322/28621 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI

_____ " in dipendenza del relativo Provvedimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 29 giugno 2023 n. 86/2023 di repertorio, contro _____, predetto, e gravante:

5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle indagini e dai documenti a disposizione non sono emerse formalità, vincoli e oneri non cancellabili

6. Regolarità edilizia e urbanistica

6.1 Unità residenziale a Ponteviso. via Monsignor Berenzi n.28, foglio NCT 21 mapp. 617 sub 4 e 5 graffiati ed autorimessa sub 6

Il fabbricato in oggetto risulta ristrutturato in forza di concessione edilizia n. 4946/1999 prot. N 429 e risulta conforme agli elaborati grafici autorizzati, a meno del cortile esclusivo in lato sud che risulta significativamente più ampio di quello in planimetria catastale. Nel cortile è presente una baracca che non è rappresentata in planimetria catastale, né in estratto di mappa né risulta autorizzata. In mappa catastale sono invece raffigurati due piccoli fabbricati (verosimilmente ricoveri per attrezzi o simili) che non sono più presenti in mappa catastale.

7. Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al paese/città e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali e comparazione con transazioni avvenute nella zona per immobili analoghi.

Va inoltre tenuto conto del fatto che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

Si è tenuto inoltre conto, per quegli immobili la cui proprietà risulta frazionaria, della minore appetibilità di detti immobili. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire.

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Comune	foglio	map	sub	Categoria /Qualità	Qualità /Classe	Consistenza	Indirizzo	Descrizione/notes	Proprietà secondo Ufficio di Pubblicità Immobiliare	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore di competenza della procedura	Valore per vendita forzata e per condizioni di proprietà frazionata	Lotti
Ponteveco	NCT/21	617	4/5	A/2	6	7 vani	Via Monsignor Berenzi n. 28 Piano T-1	abitazione	P. 2	170,00	1.000,00	170.000,00	170.000,00	144.500,00	151.895,00
Ponteveco	NCT/21	617	6	C/6	4	29	Via Monsignor Berenzi n. 28 Piano T-1	autorimessa		29,00	300,00	8.700,00	8.700,00	7.395,00	

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 28/01/2025

Dott. Ing. Ignazio Biserni



Ignazio Biserni

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva immobili e valutazioni
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratti di mappa ed Immagini aeree
- 5) Immagini fotografiche
- 6) Relazione notarile ventennale
- 7) Pratiche edilizie autorizzative

- 9) Atti di provenienza

