

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ IN VIA EUROPA 110/C A
CONCESIO (BS)

Brescia, 10.10.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Elena Anna Sportelli quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L'esperto individui i beni immobili di proprietà della società fallita, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda altresì alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita o in uso in forza di contratti di locazione finanziaria”.

Successivamente il sottoscritto si recava in via Europa a Concesio (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

La presente perizia estimativa ha per oggetto il negozio sito in via Europa 110/C a Concesio con quota di proprietà indivisa pari a 1/16 di un ulteriore “negoziò”.

Nella seguente relazione ad ogni immobile in oggetto, sulla base anche delle evidenze emerse durante il sopralluogo del 07.04.2021, vengono riportati i dati catastali, una descrizione del bene, i riferimenti inerenti alla sua provenienza, i risultati della verifica urbanistica e catastale e i valori di stima attribuiti dettagliando i criteri impiegati.

1. NEGOZIO IN VIA EUROPA 110/C A CONCESIO (BS)

Piena proprietà e proprietà in quota indivisa di 1/16.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 32

mapp.385/22 via Europa n. 110/C, P.T., cat. C/1, cl. 5, mq 89 RCE 1.378,94

mapp.385/13 via Europa, P.T., cat. C/1, cl. 4, mq 41 RCE 546,31

CONFINI

Il subalterno 22 confina a nord con cavedio, a est con sub 11, a sud con il sub 15 e a ovest con il sub 21.

Il subalterno 13 confina a nord e a ovest con il sub 9, a est con muro perimetrale e a sud con i sub 14 e 15.

PROPRIETA'

Al fallimento Primedil srl la proprietà degli immobili è pervenuta come segue:

- piena proprietà in quota 1/1 del mappale 385/22;

- piena proprietà in quota indivisa di 1/16 del mappale 385/13.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di negozio (mappale 385/22) facente parte del complesso commerciale sito in via Europa a Concesio costituito da n. 2 corpi di fabbrica.

Il negozio in oggetto è ricavato nell'edificio posto a nord che si sviluppa su un unico piano fuori terra con copertura piana accessibile da via Carobbio.

L'unità immobiliare non gode di grande visibilità trovandosi nella zona non prospiciente via Europa; ha una vetrina sulla strada interna ed ha un unico accesso pedonale dal portico identificato con il sub 21.

Il negozio ha una superficie pari a circa mq 95 distribuita in un locale principale, un corridoio e un blocco servizi (antibagno e bagno) ed è caratterizzato da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto con quadrotti e corpi lampada, serramenti esterni in alluminio e vetro semplice, impianto di climatizzazione estiva e invernale con UTA esterna e split a soffitto, acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenziano difformità nelle

partizioni interne.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

La proprietà è completata dalla quota indivisa di 1/16 della piena proprietà di un locale (mapp. 385/13 catastalmente identificato come negozio) adibito a ripostiglio ed utilizzato da più soggetti come deposito, di superficie pari a circa mq 40 con porta d'accesso in ferro e pavimento in battuto di cemento.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con atto notaio Vittoria Piardi rep 105445 del 09.11.1999 trascritto a Brescia il 30.11.1999 ai nn. 44190/27846. Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Concesio ha trasmesso la seguente documentazione:

- licenza di costruire n. 818 del 18.04.1975;
- segnalazione abuso edilizio del 23.12.1982 prot. 12818;
- diffida stragiudiziale prot. 1964 del 14.02.1984;

- autorizzazione in sanatoria n. 73 del 11.09.1989;
- autorizzazione in sanatoria n. 297 del 09.11.1990;
- Concessione edilizia n. 1379 del 06.07.1998 pratica edilizia 22/98;
- Concessione edilizia n. 13/01 del 19.02.2001 pratica edilizia 92/1998;
- DIA protocollo 0024557 del 02.08.2005 pratica edilizia 291/2005;
- DIA protocollo 0025255 del 02.08.2005 pratica edilizia 305/2005;
- certificato di agibilità protocollo 0007713 del 10.03.2010 (inerente altri subalterni);
- Permesso di Costruire n. 52 del 28.07.2010;
- Comunicazione inizio lavori del 04.08.2010 protocollo 0022520.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto reperiti in Comune emergono differenze inerenti la ripartizione interna dei locali.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e i numerosi annunci di vendita inerenti negozi ubicati nel medesimo centro commerciale si ritiene di valutare in condizioni di libero

mercato il negozio (mapp. 385/22) in ragione di 1.000,00 €/mq e di non valorizzare la quota indivisa di 1/16 del mappale 385/13 ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
32	385	22	negozio	95	1.000,00	95.000,00	95.000,00
		13	quota indivisa di 1/16	40	0,00	0,00	0,00
totale							95.000,00

Tale importo viene ridotto di circa il 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare e considerando eventuali opere di regolarizzazione ottenendo così la stima arrotondata a

€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila).

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia fornite dalla curatela con aggiornamento al 22.10.2020, a cui si rimanda integralmente, si è accertato che gli immobili in oggetto sono gravati da:

Brescia, 10.10.2022

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- documentazione fotografica
- estratto mappa
- visura catastale ed elaborato planimetrico
- planimetrie catastali
- concessioni edilizie
- atto di provenienza
- visura ipocatastale.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ IN VIA DONIZETTI A
LUMEZZANE (BS)

Brescia, 05.09.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Elena Anna Sportelli quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L’esperto individui i beni immobili di proprietà della società fallita, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda altresì alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita o in uso in forza di contratti di locazione finanziaria”.

Successivamente il sottoscritto si recava in via Donizetti a Lumezzane (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

La presente perizia estimativa ha per oggetto un appartamento, un'autorimessa, un'autorimessa con cantina, un posto auto scoperto, due lastrici solari, un'ex cabina elettrica e due aree urbane in via Donizetti 10 - 12 a Lumezzane.

Nella seguente relazione ad ogni immobile in oggetto sulla base anche delle evidenze emerse durante il sopralluogo del 16.04.2021, vengono riportati i dati catastali, una descrizione del bene, i riferimenti inerenti alla sua provenienza, i risultati della verifica urbanistica e catastale e i valori di stima attribuiti dettagliando i criteri impiegati.

**1. APPARTAMENTO CON N. 2 LASTRICI SOLARI IN VIA
DONIZETTI 12/c A LUMEZZANE (BS)**

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 9

mapp.2574/18 via Donizetti 12/c, P.3, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, mq 54 RC€ 162,68

mapp.2574/20 via Donizetti 12/c, P.4, lastrico solare, mq 45

mapp.2574/21 via Donizetti 12/c, P.4, lastrico solare, mq 46

CONFINI

Il subalterno 18 (appartamento) confina a nord e a est con muro perimetrale, a sud con muro perimetrale e vano scala, a ovest con il subalterno 19.

Il subalterno 20 (lastrico solare) confina a nord e a est con recinzione perimetrale, a sud con recinzione perimetrale e vano scala, a ovest con il subalterno 21.

Il subalterno 21 (lastrico solare) confina a nord con recinzione perimetrale, a est con il subalterno 20 e il vano scala, a sud con il vano scala e recinzione perimetrale, a ovest con il subalterno 22.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di appartamento trilocale posto al terzo piano di una palazzina residenziale sita in via Donizetti 12/c a Lumezzane con isolamento esterno a cappotto.

L'immobile ha una superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno.

Le finiture interne sono caratterizzate da impianto di riscaldamento a pavimento, serramenti esterni in legno e vetro camera con tapparelle avvolgibili. Sono mancanti la caldaia a muro alimentata a metano, i pavimenti, i sanitari, la finitura interna del portoncino blindato d'ingresso e i rimontaggi degli impianti.

L'appartamento è completato da un balcone privato di circa mq 5 accessibile dal soggiorno con pavimento in piastrelle e senza la divisoria con il confinante balcone del subalterno 19.

La proprietà è completata da n. 2 lastrici solari (sub 20 e 21) posti al piano quarto in posizione soprastante all'appartamento da cui si accede attraverso il vano scala comune. I due lastrici solari hanno una superficie complessiva pari a circa mq 90 e sono caratterizzati da un pavimento in guaina impermeabile bituminosa, da muri perimetrali e dalla presenza di un pergolato strutturalmente collegato al vano scala. La porzione sud del subalterno 21 direttamente confinante con il vano scala è gravata da servitù apparente di passaggio pedonale a favore del confinante subalterno 22 posto a ovest.

Rispetto alle planimetria catastali non si evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

L'immobile è libero.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 25177 del 13.07.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/07/2005 ai numeri 38366/22634.

In tale atto si evidenzia la sussistenza della servitù a favore dell'ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ora

"ENEL - DISTRIBUZIONE SPA) con sede in Roma, costituita e disciplinata in virtù dell'atto in data 30 maggio 1988 n. 511.431 di Rep. Notaio Vittorio Poli, trascritto a Brescia in data 10 giugno 1988 ai n.n. 16.476/11.171.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Lumezzane ha trasmesso la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia in data 26 marzo 1973 n. 1155/10 e n. 1626/73 di Prot. per rifacimento copertura di capannone industriale;
- Licenza Edilizia del 31 agosto 1973 n. 1381/10 e n. 8189/73 di Prot. per sistemazione di fabbricato esistente;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 18 marzo 1980 n. 902/13 Pratica Edilizia e n. 902/13 Conc. per copertura terrazza esistente;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 10 giugno 1986 n. 1375/14 Pratica Edilizia, e n. 1375/14 Conc. per realizzazione tunnel interrato di collegamento fabbricati esistenti;
- Concessione per esecuzione di lavori edili del 23 dicembre 1986 n. 22/15 Pratica Edilizia e n. 9 Conc. per trasformazione locale da autorimessa a cabina elettrica;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 19 novembre 1991 n. 55

U.T. e n. 1371/86 di Prot. Condono n. 1986-c55 per ampliamento edificio su due piani ad uso ufficio;

- Concessione edilizia in sanatoria in data 17 maggio 1995 n. 214

U.T. e n. 4629 di Prot. Condono 1986-c214 per ampliamento laboratorio piano terra e cambio d'uso locale da accessori a ufficio e ampliamento abitazione piano primo;

- Dichiarazione di Inizio di Attività n. 3868, acquisita al Protocollo del predetto Comune in data 31 marzo 2005; prot. n.n. 12388 - 13.636 del 25 marzo 2005 per chiusura porticato esistente, recupero sottotetto, nuova scala e cambio d'uso da laboratorio ad autorimessa;

Dall'atto di provenienza e di vendita emergono i seguenti inoltre i seguenti atti autorizzativi non prodotti dal Comune:

- Nulla Osta in data 15 giugno 1973 n. 1626/73;

- DIA n. 4190/2006 del 24.03.2006;

La società fallita ha inoltre fornito al sottoscritto la seguente documentazione non prodotta dal Comune:

- PC n. 34 del 07.02.2008 pratica edilizia n. 14/2007 inerente variante in corso d'opera alla DIA 3868/2005 al piano terra e primo con divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 60/2008 del 27.03.2008 sanatoria variante alla DIA 4190/2006 con ampliamento al piano terra e nuovo balcone al piano primo e secondo;

- PC n. 67 del 21.04.2008 pratica edilizia n. 13/2007 inerente

variante in corso d'opera alla DIA 4087/2005 con modifica dell'accesso e divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 176 del 23.12.2008 pratica edilizia n. 204/2008 inerente variante in corso d'opera al PC 99/2008 per cambio di destinazione d'uso;

- certificato di agibilità prot. 46086 del 02.12.2008 inerente la DIA n. 4190 del 24.03.2006 prot. 11882, il PC n. 34 del 07.02.2008 prat edil. n. 14/2007 per n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 2 appartamenti al piano terzo, n. 12 autorimesse al piano terra e n. 5 cantine al piano terra.

La società fallita ha evidenziato che la richiesta di agibilità presentata il 19.04.2011 prot. 14896 (pratica edilizia n. 13/2007) è sospesa a seguito della richiesta di integrazione da parte del Comune per la concessione allo scarico in fognatura.

Tale documento ("domanda di allaccio alla fognatura comunale del 18.02.1988 protocollo n. 2305) è stata poi rinvenuta ma mai presentata in Comune.

Sulla base della documentazione reperita (incompleta) non è possibile esprimere una valutazione in merito alla conformità urbanistica.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e che le finiture interne dell'appartamento devono essere completata,

si ritiene di valutare in condizioni di libero mercato l'appartamento in oggetto in ragione di 800,00 €/mq, il balcone €/mq 200, e i lastrici solari €/mq 120 ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
9	2574	18	appartamento P3	49,28	800,00	40.528,00	40.000,00
			balcone	5,52	200,00		
		20	lastrico solare mq 45 P4	45,00	120,00	5.400,00	5.000,00
		21	lastrico solare mq 46 P4	46,00	120,00	5.520,00	5.000,00
TOTALE							50.000,00

Tale importo viene ridotto di circa 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare e considerando eventuali opere di regolarizzazione ottenendo così la stima arrotondata a **€ 35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila).**

2. DUE AUORIMESSE, DUE CANTINE E UN POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA DONIZETTI 10 - 12 A LUMEZZANE (BS)

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 9

mapp.2573/24 via Donizetti 10, P.t, cat. c/6, cl. 3, mq 26 RC€ 49,68

mapp.2573/26 via Donizetti 10, P.t, cat. c/2, cl. 3, mq 5 RC€ 13,43

mapp.2573/28 via Donizetti 10, P.t, cat. c/2, cl. 3, mq 7 RC€ 18,80

Foglio 23

mapp.73/9 via Donizetti 10, P.S1, cat. c/6, cl. 3, mq 16 RC€ 30,57

mapp.73/19 via Donizetti 12, P.1, cat. c/6, cl. 1, mq 24 RC€ 32,23

CONFINI

Il subalterno 24 (autorimessa) confina a nord con terrapieno, a est con terrapieno e i subalterni 25 e 6 (corsello comune), a sud con terrapieno e il subalterno 6 (corsello comune), a ovest con il subalterno 23.

Il subalterno 26 (cantina) confina a nord con il subalterno 27, a est con il subalterno 6 (corsello comune) a sud con il subalterno 22 e a ovest con muro perimetrale.

Il subalterno 28 (cantina) confina a nord e a est con il subalterno 23, a sud con il subalterno 6 (corsello comune) e con il subalterno 27, a ovest con muro perimetrale.

Il subalterno 9 confina a nord con il subalterno 7 (parte del corsello comune), a est con il subalterno 6 e muro perimetrale, a sud con muro perimetrale, a ovest con il subalterno 10.

Il subalterno 19 (posto auto scoperto) confina a nord con corsello comune, a est e a sud con muro perimetrale, a ovest con i subalterni 18 e 20.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di

evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di due autorimesse, due cantine e un posto auto scoperto siti in vai Donizetti 10 – 12 a Lumezzane.

L'autorimesse e le due cantine si trovano al piano interrato a cui si accede mediante scivolo carraio al civico 10.

L'autorimessa (subalterno 24) ha una superficie pari a circa mq 26 di cui una porzione a cunicolo è utilizzabile come cantina e non autorimessa con pavimento in battuto di cemento e serramento d'ingresso in lamiera a due battenti.

Le due cantine (subalterno 26 e 28) hanno rispettivamente una superficie pari a circa mq 5 e 7 con porta in lamiera e pavimento in battuto di cemento. Il subalterno 26 è privo di porta.

L'autorimessa (subalterno 9) ha una superficie pari a circa mq 16 con basculante in lamiera e pavimento in battuto di cemento.

Il posto auto scoperto (subalterno 19) ha una superficie catastale pari a circa mq 24 con pavimentazione parte con griglia metallica e parte con piastrelle. Il posto auto scoperto è gravato da servitù apparente per manovra di autoveicoli necessaria per l'accesso ai subalterni 15, 17 e 18.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia che il serramento d'ingresso dell'autorimessa subalterno 24 è collocato più a sud rispetto a quanto rappresentato graficamente andando a inglobare

una porzione del corsello comune subalterno 6.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

PROVENIENZA

I subalterni 18, 24 e 26 del mappale 2573 sono pervenuti con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 25177 del 13.07.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/07/2005 ai numeri 38366/22634.

In tale atto si evidenzia la sussistenza della servitù a favore dell'ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ora "ENEL - DISTRIBUZIONE SPA) con sede in Roma, costituita e disciplinata in virtù dell'atto in data 30 maggio 1988 n. 511.431 di Rep. Notaio Vittorio Poli, trascritto a Brescia in data 10 giugno 1988 ai n.n. 16.476/11.171.

I subalterni 9 e 19 del mappale 73 sono pervenuti con atto Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 31093 del 11.10.2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 07/11/2006 ai numeri 59753/34145 a cui si rimanda per gli eventuali patti.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Lumezzane ha trasmesso la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia in data 26 marzo 1973 n. 1155/10 e n. 1626/73 di Prot. per rifacimento copertura di capannone industriale;
- Licenza Edilizia del 31 agosto 1973 n. 1381/10 e n. 8189/73 di Prot. per sistemazione di fabbricato esistente;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 18 marzo 1980 n. 902/13 Pratica Edilizia e n. 902/13 Conc. per copertura terrazza esistente;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 10 giugno 1986 n. 1375/14 Pratica Edilizia, e n. 1375/14 Conc. per realizzazione tunnel interrato di collegamento fabbricati esistenti;
- Concessione per esecuzione di lavori edili del 23 dicembre 1986 n. 22/15 Pratica Edilizia e n. 9 Conc. per trasformazione locale da autorimessa a cabina elettrica;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 19 novembre 1991 n. 55 U.T. e n. 1371/86 di Prot. Condonò n. 1986-c55 per ampliamento edificio su due piani ad uso ufficio;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 17 maggio 1995 n. 214 U.T. e n. 4629 di Prot. Condonò 1986-c214 per ampliamento laboratorio piano terra e cambio d'uso locale da accessori a ufficio e ampliamento abitazione piano primo;

- Dichiarazione di Inizio di Attività n. 3868, acquisita al Protocollo del predetto Comune in data 31 marzo 2005; prot. n.n. 12388 - 13.636 del 25 marzo 2005 per chiusura porticato esistente, recupero sottotetto, nuova scala e cambio d'uso da laboratorio ad autorimessa;

Dall'atto di provenienza e di vendita emergono i seguenti inoltre i seguenti atti autorizzativi non prodotti dal Comune:

- Nulla Osta in data 15 giugno 1973 n. 1626/73;

- DIA n. 4190/2006 del 24.03.2006;

La società fallita ha inoltre fornito al sottoscritto la seguente documentazione non prodotta dal Comune:

- PC n. 34 del 07.02.2008 pratica edilizia n. 14/2007 inerente variante in corso d'opera alla DIA 3868/2005 al piano terra e primo con divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 60/2008 del 27.03.2008 sanatoria variante alla DIA 4190/2006 con ampliamento al piano terra e nuovo balcone al piano primo e secondo;

- PC n. 67 del 21.04.2008 pratica edilizia n. 13/2007 inerente variante in corso d'opera alla DIA 4087/2005 con modifica dell'accesso e divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 176 del 23.12.2008 pratica edilizia n. 204/2008 inerente variante in corso d'opera al PC 99/2008 per cambio di destinazione d'uso;

- certificato di agibilità prot. 46086 del 02.12.2008 inerente la DIA n.

4190 del 24.03.2006 prot. 11882, il PC n. 34 del 07.02.2008 prat edil. n. 14/2007 per n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 2 appartamenti al piano terzo, n. 12 autorimesse al piano terra e n. 5 cantine al piano terra.

La società fallita ha evidenziato che la richiesta di agibilità presentata il 19.04.2011 prot. 14896 (pratica edilizia n. 13/2007) è sospesa a seguito della richiesta di integrazione da parte del Comune per la concessione allo scarico in fognatura.

Tale documento ("domanda di allaccio alla fognatura comunale del 18.02.1988 protocollo n. 2305) è stata poi rinvenuta ma mai presentata in Comune.

Sulla base della documentazione reperita (incompleta) non è possibile esprimere una valutazione in merito alla conformità urbanistica.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, si ritiene di valutare in condizioni di libero mercato le autorimesse in oggetto in ragione di 400,00 €/mq, €/mq 300 le cantine e €/mq 200 il posto auto scoperto stante la ridotta superficie utilizzabile ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
9	2573	24	autorimessa con cantina PT	26,00	400,00	10.400,00	10.500,00
	2573	26	deposito PT	5,00	300,00	1.500,00	1.500,00

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
	2573	28	deposito PT	7,00	300,00	2.100,00	2.000,00
23	73	9	box PT	16,00	400,00	6.400,00	6.500,00
		19	posto auto scoperto P1	24,00	200,00	4.800,00	4.500,00
TOTALE							25.000,00

Tale importo viene ridotto di circa il 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare e considerando eventuali opere di regolarizzazione ottenendo così la stima arrotondata a **€ 17.500,00 (diconsi euro diciassettemilacinquecento)**

di cui:

- € 7.500 attribuibili all'autorimessa mapp. 2573/24
- € 1.000 attribuiti alla cantina mapp. 2573/26
- € 1.500 attribuiti alla cantina mapp. 2573/28
- € 4.500 attribuiti all'autorimessa mapp. 73/9
- € 3.000 attribuiti al posto auto scoperto mapp. 73/19.

3. BENI IMMOBILI IN VIA DONIZETTI 10 - 12 A LUMEZZANE (BS)

SENZA VALORE COMMERCIALE

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 9

mapp.2574/7 via Donizetti 10, P.t, area urbana mq 20

mapp.2573/18 via Donizetti 10, P.t, cat. c/6, cl. 3, mq 5 RC€ 9,55

mapp.2573/30 via Donizetti 10, P.t, cat. c/2, cl. 3, mq 17 RC€ 45,65

mapp.2574/24 via Donizetti 12, P.1, cat. c/2, cl. 3, mq 32 RC€ 85,94

mapp.2574/26 via Donizetti 12, P.3, lastrico solare mq 10

Foglio 23

mapp.73/6 via Donizetti 10, P.S1, area urbana mq 13

CONFINI

L'area urbana (mapp. 2574/7) confina a nord e a est con il subalterno 4, a sud con muro perimetrale e a ovest il subalterno 25.

L'autorimessa (mapp. 2573/18) confina a nord e a est con il subalterno 25, a sud con il mappale 74, a ovest con il subalterno 6 (corsello comune).

Il deposito (mapp. 2573/30) confina a nord con via Donizetti, a est con il subalterno 23 a sud con il subalterno 31 e a ovest con il subalterno 29 (corsello comune).

Il deposito (mapp. 2574/24) confina a nord con muro perimetrale, a est con il subalterno 4, a sud con il subalterno 4, a ovest con muro perimetrale.

Il lastrico solare (mapp. 2574/26) confina a nord, est, sud e ovest con muro perimetrale.

L'area urbana (mapp. 73/6) confina a nord e a est con il mappale 74,

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di:

- mapp. 2574/7: è accatastata come area urbana di fatto l'unità immobiliare è completamente inaccessibile dato che è stata inglobata nella proprietà di terzi (probabilmente l'ex mappale 2573/4);
- mapp. 2573/18: si tratta di un'autorimessa che catastalmente è suddivisa in due unità differenti ma che fisicamente costituiscono un unico bene; l'autorimessa è dotata di porta in lamiera e di pavimentazione; al fallimento pertanto è pervenuta una porzione di tale autorimessa;
- mapp. 2573/30: si tratta del piano terra dell'ex cabina elettrica; il subalterno è posto ad una quota superiore rispetto al piano strada e pertanto è attualmente fisicamente inaccessibile;
- mapp. 2574/24: si tratta dell'ultimo piano dell'ex cabina elettrica; l'unità non è accessibile;
- mapp. 2574/26: si tratta del lastrico solare dell'ex cabina elettrica; l'unità non è accessibile;
- mapp. 73/6: è accatastata come area urbana, di fatto l'unità immobiliare è completamente inaccessibile dato che è stata inglobata nella proprietà di terzi (probabilmente l'ex mappale 74).

PROVENIENZA

I subalterni 7, 30 del mappale 2574 e 18, 24 e 26 del mappale 2573 sono pervenuti con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 25177 del 13.07.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/07/2005 ai numeri 38366/22634.

In tale atto si evidenzia la sussistenza della servitù a favore dell'ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ora "ENEL - DISTRIBUZIONE SPA) con sede in Roma, costituita e disciplinata in virtù dell'atto in data 30 maggio 1988 n. 511.431 di Rep. Notaio Vittorio Poli, trascritto a Brescia in data 10 giugno 1988 ai n.n. 16.476/11.171.

Il subalterno 6 del mappale 73 è pervenuto con atto Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. 31093 del 11.10.2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 07/11/2006 ai numeri 59753/34145 a cui si rimanda per gli eventuali patti.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Lumezzane ha trasmesso la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia in data 26 marzo 1973 n. 1155/10 e n. 1626/73 di Prot. per rifacimento copertura di capannone industriale;
- Licenza Edilizia del 31 agosto 1973 n. 1381/10 e n. 8189/73 di Prot.

per sistemazione di fabbricato esistente;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 18 marzo 1980 n. 902/13 Pratica Edilizia e n. 902/13 Conc. per copertura terrazza esistente;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili del 10 giugno 1986 n. 1375/14 Pratica Edilizia, e n. 1375/14 Conc. per realizzazione tunnel interrato di collegamento fabbricati esistenti;

- Concessione per esecuzione di lavori edili del 23 dicembre 1986 n. 22/15 Pratica Edilizia e n. 9 Conc. per trasformazione locale da autorimessa a cabina elettrica;

- Concessione edilizia in sanatoria in data 19 novembre 1991 n. 55 U.T. e n. 1371/86 di Prot. Condono n. 1986-c55 per ampliamento edificio su due piani ad uso ufficio;

- Concessione edilizia in sanatoria in data 17 maggio 1995 n. 214 U.T. e n. 4629 di Prot. Condono 1986-c214 per ampliamento laboratorio piano terra e cambio d'uso locale da accessori a ufficio e ampliamento abitazione piano primo;

- Dichiarazione di Inizio di Attività n. 3868, acquisita al Protocollo del predetto Comune in data 31 marzo 2005; prot. n.n. 12388 - 13.636 del 25 marzo 2005 per chiusura porticato esistente, recupero sottotetto, nuova scala e cambio d'uso da laboratorio ad autorimessa;

Dall'atto di provenienza e di vendita emergono i seguenti inoltre i seguenti atti autorizzativi non prodotti dal Comune:

- Nulla Osta in data 15 giugno 1973 n. 1626/73;

- DIA n. 4190/2006 del 24.03.2006;

La società fallita ha inoltre fornito al sottoscritto la seguente documentazione non prodotta dal Comune:

- PC n. 34 del 07.02.2008 pratica edilizia n. 14/2007 inerente variante in corso d'opera alla DIA 3868/2005 al piano terra e primo con divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 60/2008 del 27.03.2008 sanatoria variante alla DIA 4190/2006 con ampliamento al piano terra e nuovo balcone al piano primo e secondo;

- PC n. 67 del 21.04.2008 pratica edilizia n. 13/2007 inerente variante in corso d'opera alla DIA 4087/2005 con modifica dell'accesso e divisione in due unità immobiliari al piano primo;

- PC n. 176 del 23.12.2008 pratica edilizia n. 204/2008 inerente variante in corso d'opera al PC 99/2008 per cambio di destinazione d'uso;

- certificato di agibilità prot. 46086 del 02.12.2008 inerente la DIA n. 4190 del 24.03.2006 prot. 11882, il PC n. 34 del 07.02.2008 prat edil. n. 14/2007 per n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 2 appartamenti al piano terzo, n. 12 autorimesse al piano terra e n. 5 cantine al piano terra.

La società fallita ha evidenziato che la richiesta di agibilità presentata il 19.04.2011 prot. 14896 (pratica edilizia n. 13/2007) è sospesa a seguito della richiesta di integrazione da parte del Comune per la

concessione allo scarico in fognatura.

Tale documento ("domanda di allaccio alla fognatura comunale del 18.02.1988 protocollo n. 2305) è stata poi rinvenuta ma mai presentata in Comune.

Sulla base della documentazione reperita (incompleta) non è possibile esprimere una valutazione in merito alla conformità urbanistica.

STIMA

Considerando che:

- il mapp. 2574/7 è inaccessibile e completamente inglobato in alta proprietà
- il mapp. 2573/18 è di fatto una porzione di un'autorimessa inutilizzabile senza riunirne la proprietà;
- i mapp. 2573/30 – 24 – 26 rappresentano una porzione di un ex cabina elettrica inaccessibile e difficilmente riconvertibile per essere utilizzata;
- il mapp. 73/6 è inaccessibile e completamente inglobato in alta proprietà

ai beni in oggetto si ritiene di attribuire valore nullo poiché non appetibili sul mercato immobiliare **€ 0,00 (diconsi euro zero).**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia fornite dalla curatela con aggiornamento al 22.10.2020, si è accertato che gli immobili in oggetto sono gravati da:

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

n.	foglio	mappale	subalterno	descrizione	vendita forzosa
1	9	2574	18, 20, 21	appartamento trilocale con n. 2 lastrici solari in via Donizetti 12/c a Lumezzane	35.000,00
2	9	2573	24	autorimessa con cantina in via Donizetti 10 a Lumezzane	7.500,00
	9	2573	26	cantina in via Donizetti 10 a Lumezzane	1.000,00
	9	2573	28	cantina in via Donizetti 10 a Lumezzane	1.500,00
	23	73	9	autorimessa in via Donizetti 10 a Lumezzane	4.500,00
	23	73	19	posto auto scoperto cantina in via Donizetti 12 a Lumezzane	3.000,00
3	9	2573	18, 30	beni senza valore commerciale	0,00
	9	2574	7, 24, 26	beni senza valore commerciale	0,00
	23	73	6	beni senza valore commerciale	0,00
TOTALE					52.500,00

Brescia, 05.09.2022

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- documentazione fotografica
- estratto mappa
- visura catastale ed elaborato planimetrico
- concessioni edilizie

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

- atto di provenienza
- visura ipocatastale.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ IN PERTICA ALTA (BS)

Brescia, 05.09.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Elena Anna Sportelli quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L'esperto individui i beni immobili di proprietà della società fallita, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda altresì alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita o in uso in forza di contratti di locazione finanziaria”.

Successivamente il sottoscritto si nel Comune di Pertica Alta (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

La presente perizia estimativa ha per oggetto n. 2 appartamenti, n. 3 autorimesse, n. 11 aree urbane in via Zappello a Livemmo frazione del Comune di Pertica Alta e n. 2 terreni posti tra via Barbaiane e via Pineta nel Comune di Pertica Alta.

Nella seguente relazione per ogni immobile in oggetto, sulla base anche delle evidenze emerse durante il sopralluogo del 26.04.2021, vengono riportati i dati catastali, una descrizione del bene, i riferimenti inerenti la provenienza, i risultati della verifica urbanistica e catastale e i valori di stima attribuiti dettagliando i criteri impiegati.

**1. APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO SEMINTERRATO
CON AUTORIMESSA IN VIA ZAPPELLO 16 A LIVEMMO
COMUNE PERTICA ALTA (BS)**

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Pertica Alta (BS)

Foglio 10

mapp.828/41 via Zappello 16, P.S1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 mq 48 RCE 103,29

mapp.828/29 via Zappello 16, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 17 RCE 12,29

CONFINI

Il subalterno 41 (appartamento) confina a nord terrapieno e il sub 29, a est con i sub 26 e 22, a sud con i sub 22 e 30, a ovest con i sub 31. e a ovest con il subalterno 35 corsello comune, a est e a sud con muro di cinta.

Il subalterno 29 (autorimessa) confina a nord con il sub 28, a est e a sud con il sub 41, a ovest con il sub 31.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Primedil srl.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di appartamento bilocale con autorimessa e giardino posto al piano seminterrato di un edificio residenziale sito in via Zappello nella frazione Livemmo del Comune di Pertica Alta.

L'appartamento bilocale (sub 41) ha una superficie pari a circa mq 40 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale da cui si accede a un cavedio semicoperto.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, riscaldamento mediante "gazzelle" alimentate a gpl, termo arredo nel bagno, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'unità è completata da una corte esclusiva in lato sud di circa mq 35.

L'autorimessa (sub 29) ha una superficie catastale pari a circa mq 17 con pavimento in ceramica e portone d'ingresso in lamiera a due battenti; l'autorimessa è direttamente comunicante con la corte dell'appartamento mediante porta in lamiera.

Si evidenzia che le unità immobiliari presentano evidenti segni di

infiltrazioni e umidità sulle pareti interne, inoltre la parete divisoria tra l'appartamento e l'autorimessa presenta un foro passante probabilmente realizzato per accedere alla canna fumaria che giunge nell'autorimessa.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia la presenza di una finestra nel locale soggiorno - cucina e che il locale ripostiglio indicato nella planimetria catastale in realtà è un cavedio parzialmente scoperto.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con:

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43211 del 06.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 25/11/1997 ai numeri 5477/4085;
- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43392 del 09.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 27/12/1997 ai numeri 6028/4504;
- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 44611 del 24.04.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 21/05/1998 ai

numeri 2180/1656.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Pertica Alta ha trasmesso la seguente documentazione:

- CE 241-2000 prot. 241 del 23.02.2000 per edificazione nuovo fabbricato di civile abitazione;
- DIA 573-2000 del 18.03.2000 prot. n. 355 in sostituzione della CE 241;
- DIA 589-2000 del 02.09.2000 prot. n. 1520 per urbanizzazioni su strade comunali;
- DIA 603-2000 del 13.12.2000 prot. n. 2415 in variante alla CE 241 e alla DIA 573-2000;
- DIA 616-2001 del 09.04.2001 prot. n. 918 per cambio di destinazione d'uso;
- certificato di abitabilità del 17.05.2001 prot. 1226 relativa ai sub da 21 a 29.

L'appartamento non è dotato di certificato di agibilità; l'altezza interna indicata nella DIA 603 è pari a 2,40 m e poi è stata aumentata a 2,55 m con la DIA 616-2001; tale altezza è permessa dall'art. 3.4.8 del regolamento locale di igiene tipo del Comune di Brescia a cui fa riferimento il Comune di Pertica Alta che stabilisce "Nelle località

situate tra i 600 e 1.000 m. sul livello del mare, può essere ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media sino a m. 2,55 per gli spazi di abitazione e m. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a m. 2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.”

Rispetto ai disegni di progetto si evidenzia la presenza di una finestra nel locale soggiorno - cucina.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e che le unità immobiliari necessitano di interventi di ristrutturazione, si ritiene di valutare in condizioni di libero mercato l'appartamento in oggetto in ragione di 400,00 €/mq, la corte €/mq 40 e l'autorimessa €/mq 200 ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
10	828	41	appartamento	40,00	400,00	16.000,00	20.768,00
			corte	34,20	40,00	1.368,00	
		29	autorimessa	17,00	200,00	3.400,00	
TOTALE							20.000,00

Tale importo viene ridotto del 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare e considerando eventuali opere di regolarizzazione ottenendo così la stima arrotondata a **€ 15.000,00 (diconsi euro quindicimila).**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò fornite dalla curatela con aggiornamento al 22.10.2020, a cui si rimanda integralmente, si è accertato che gli immobili in oggetto sono gravati da:

**2. APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO TERRA CON 2
AUTORIMESSE IN VIA CASTELLO 24 A LIVEMMO COMUNE
PERTICA ALTA (BS)**

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Pertica Alta (BS)

Foglio 10

<u>mapp.828/21</u>	via Zappello, P.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3 mq 49	RC€ 123,95
<u>mapp.828/27</u>	via Zappello, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 21	RC€ 13,01
<u>mapp.828/28</u>	via Zappello, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 16	RC€ 11,57
<u>mapp.828/19</u>	via Zappello, P.T, area urbana, mq 7	

CONFINI

L'apparteranno (sub 21) confina a nord con i sub 20, 23 e 19, a est con i sub 23, 24, 22 e 19, a sud con il sub 19 e vuoto sottostante, a ovest con i sub 18, 19 e vuoto sottostante.

L'autorimessa (sub 27) confina a nord con il sub 19 e terrapieno, a

est con il sub 41 e terrapieno, a sud con il sub 28 e 31, a ovest con il sub 18.

L'autorimessa (sub 28) confina a nord con il sub 27, a est con il sub 41, a sud con il sub 29 e a ovest con il sub 31.

L'area urbana (sub 19) confina a nord con i sub 21 e 23, a est con i sub 23 e 21, a sud con il sub 21, a ovest con il sub 21.

L'area urbana sub 20 confina a nord con il mappale 1661, a est con il sub 32, a sud con il sub 21 e a ovest con il sub 18.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di appartamento bilocale con autorimessa e giardino posto al piano terra di un edificio residenziale sito in via Zappello nella frazione Livemmo del Comune di Pertica Alta.

L'appartamento bilocale (sub 21) ha una superficie pari a circa mq 37 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, riscaldamento mediante "gazzelle" alimentate a gpl, termo arredo nel bagno, boiler

elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'unità è completata da un balcone in lato sud e ovest di superficie pari a circa mq 12 e un giardino di circa mq 40.

L'autorimessa (sub 27), posta al piano seminterrato, ha una superficie catastale pari a circa mq 18 con pavimento in ceramica e portone d'ingresso in lamiera a due battenti ed ha di pertinenza una corte di circa mq 15 da cui si ha accesso alla scala esterna (sub 19) che conduce alla corte esclusiva dell'appartamento (sub 21).

L'autorimessa (sub 28), posta al piano seminterrato, ha una superficie catastale pari a circa mq 16 con pavimento in ceramica e portone d'ingresso in lamiera a due battenti.

La scala esterna (sub 19) è dotata anche di un cancello pedonale che conduce al sub 23.

Rispetto alle planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con:

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43211 del 06.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 25/11/1997 ai

numeri 5477/4085;

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43392 del 09.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 27/12/1997 ai numeri 6028/4504;

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 44611 del 24.04.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 21/05/1998 ai numeri 2180/1656.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Pertica Alta ha trasmesso la seguente documentazione:

- CE 241-2000 prot. 241 del 23.02.2000 per edificazione nuovo fabbricato di civile abitazione;
- DIA 573-2000 del 18.03.2000 prot. n. 355 in sostituzione della CE 241;
- DIA 589-2000 del 02.09.2000 prot. n. 1520 per urbanizzazioni su strade comunali;
- DIA 603-2000 del 13.12.2000 prot. n. 2415 in variante alla CE 241 e alla DIA 573-2000;
- DIA 616-2001 del 09.04.2001 prot. n. 918 per cambio di destinazione d'uso;
- certificato di abitabilità del 17.05.2001 prot. 1226 relativa ai sub da

21 a 29.

L'altezza interna indicata nella DIA 603 è pari a 2,55 m; tale altezza è permessa dall'art. 3.4.8 del regolamento locale di igiene tipo del Comune di Brescia a cui fa riferimento il Comune di Pertica Alta che stabilisce "Nelle località situate tra i 600 e 1.000 m. sul livello del mare, può essere ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media sino a m. 2,55 per gli spazi di abitazione e m. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a m. 2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli."

Rispetto ai disegni di progetto non si evidenziano sostanziali difformità.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e che le unità immobiliari necessitano di interventi di ristrutturazione, si ritiene di valutare in condizioni di libero mercato l'appartamento in oggetto in ragione di 400,00 €/mq, la corte €/mq 40 e l'autorimessa €/mq 200 ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
10	828	21	appartamento	37,00	400,00	14.800,00	25.280,00
			balcone	12,00	120,00	1.531,20	
			corte	41,00	40,00	1.640,00	
		27	autorimessa	18,00	200,00	3.600,00	
			corte	15,00	40,00	600,00	
		28	autorimessa	16,00	200,00	3.200,00	
		19	scala esterna	7,00	0,00	0,00	
						TOTALE	25.000,00

Tale importo viene ridotto del 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare e considerando eventuali opere di regolarizzazione ottenendo così la stima arrotondata a

€ 18.000,00 (diconsi euro diciottomila).

3. AREE URBANE E TERRENO IN VIA CASTELLO A LIVEMMO

COMUNE PERTICA ALTA (BS)

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Pertica Alta (BS)

Foglio 10

mapp.828/11 area urbana PT di mq 36

mapp.828/12 area urbana PT di mq 30

mapp.828/15 area urbana PT di mq 12

mapp.828/16 area urbana PT di mq 16

mapp.828/17 area urbana PT di mq 29

mapp.828/18 area urbana PT di mq 42

mapp.828/20 area urbana PT di mq 28

mapp.828/36 area urbana PT di mq 32

mapp.828/42 area urbana PT di mq 175

mapp.828/43 area urbana PT di mq 50

e al catasto terreni come segue:

Comune di Pertica Alta (BS)

Foglio 12

mapp.1661 prato, cl. 3, mq 53, RDE 0,12 RA€ 0,11

CONFINI

L'area urbana sub 12 confina a nord e a est con il mappale 980, a sud con il sub 4 e a ovest con il sub 42.

L'area urbana sub 11 confina a nord con i sub 1 e 2, a est con il sub 2, a sud con il mapp. 1559 e a ovest con i sub 17 e 30.

L'area urbana sub 15 confina a nord con il sub 10, a est con il sub 16, a sud con muro di terrazzamento e a ovest con il sub 24.

L'area urbana sub 16 confina a nord con il sub 10, a est con i sub 5 e 1, a sud con muro di terrazzamento e a ovest con il sub 15.

L'area urbana sub 17 confina a nord con il sub 30, a est con il sub 11, a sud con il mapp. 1559 e a ovest con il sub 30.

L'area urbana sub 18 confina a nord con il sub 20, a est con i sub 20, 21, 27 e 31, a sud con il mapp. 1559 e a ovest con via Zappello.

L'area urbana sub 20 confina a nord con il mappale 1661, a est con il sub 32, a sud con il sub 21 e a ovest con il sub 18.

L'area urbana sub 36 confina a nord e a ovest con il mapp. 1664, a est con i sub 37, 43 e 42, a sud con il sub 42.

L'area urbana sub 42 confina a nord con i su 36 e 43, a est con il sub 37, il mapp. 980 e il sub 12, a sud con il sub 42 e a ovest con il sub 36 e il mapp. 1664.

L'area urbana sub 43 confina a nord con i su 36 e 37, a est con il sub 37, a sud con il sub 42 e a ovest con il sub 36.

Il terreno mapp. 1661 confina a nord con il mapp. 1664 a est e a sud con il mapp. 828 e a ovest con via Zappello e via Castello.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Si tratta di aree urbane generate dall'intervento edilizio realizzato consistente nella fabbricazione di n. 2 edifici sul mappale 828; in particolare:

- il subalterno 11 è un terreno scosceso di superficie pari a circa mq 36 accessibile dal confinante mappale 1559;
- il subalterno 12 è un terreno scosceso di superficie pari a circa mq 30 accessibile dal sub 42;
- il subalterno 15 è un'area urbana di circa mq 12 posta all'interno

della recinzione che delimita il condominio con unità abitative identificate con i sub dal n. 1 al n. 8;

- il subalterno 16 è un'area urbana di circa mq 16 posta all'interno della recinzione che delimita il condominio con unità abitative identificate con i sub dal n. 1 al n. 8;

- il subalterno 17 è un terreno scosceso di circa mq 29 accessibile solo dal confinante mappale 1559;

- il subalterno 18 è un'area urbana di circa mq 42 interessata dalla presenza della strada comunale via Zappello;

- il subalterno 20 è un'area urbana sterrata di circa mq 28 di accesso agli immobili realizzati sul mappale 828;

- il subalterno 36 è un'area urbana sterrata di circa mq 32 di accesso agli immobili identificati con i sub 37, 38 e 40;

- il subalterno 42 è un'area urbana sterrata di circa mq 175 di accesso agli immobili realizzati sul mappale 828 con presenza di sottoservizi;

- il subalterno 43 è un'area urbana sterrata di circa mq 50 di accesso agli immobili realizzati sul mappale 828 con presenza di sottoservizi;

- il mappale 1661 è terreno piano sterrato di circa mq 53 posto all'incrocio tra via Zappello e via Castello, di accesso agli immobili realizzati sul mappale 828.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con:

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43211 del 06.11.1997, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 25/11/1997 ai numeri 5477/4085;

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 43392 del 09.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 27/12/1997 ai numeri 6028/4504;

- atto del Notaio Cristina Scutra Rep. 44611 del 24.04.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 21/05/1998 ai numeri 2180/1656.

Il terreno mappale 1661 è pervenuto con Atto del Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 8718 del 05.04.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 26/04/2002 ai numeri 2781/2060.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Pertica Alta ha trasmesso la seguente documentazione:

- CE 241-2000 prot. 241 del 23.02.2000 per edificazione nuovo fabbricato di civile abitazione;
- DIA 573-2000 del 18.03.2000 prot. n. 355 in sostituzione della CE 241;
- DIA 589-2000 del 02.09.2000 prot. n. 1520 per urbanizzazioni su strade comunali;

- DIA 603-2000 del 13.12.2000 prot. n. 2415 in variante alla CE 241 e alla DIA 573-2000;
- DIA 616-2001 del 09.04.2001 prot. n. 918 per cambio di destinazione d'uso;
- certificato di abitabilità del 17.05.2001 prot. 1226 relativa ai sub da 21 a 29.

Dal punto di vista urbanistico le aree in oggetto sono classificate dal PGT vigente del Comune di Pertica Alta in zona "ambito residenziale consolidato", "strade" e "servizi pubblici esistenti".

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e che le unità immobiliari non rivestono alcun interesse sul mercato immobiliare si ritiene cautelativamente di attribuire ai beni in oggetto **valore nullo.**

4. TERRENI AGRICOLI A LIVEMMO COMUNE PERTICA ALTA

(BS)

Piena proprietà

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Pertica Alta (BS)

Foglio 12

mapp.1680 prato, cl. 3, mq 2.280, RD€ 5,30 RA€ 4,71

mapp.1681 prato, cl. 3, mq 1.652, RD€ 3,84 RA€ 3,41

CONFINI

Il mappale 1680 confina a nord con il mappale 1782, a est con i mappali 465 e 1843, a sud con il mappale 484 e a ovest con il mappale 1679.

Il mappale 1681 confina a nord con i mappali 1427 e 1544, a est con il mappale 1782, a sud con i mappali 1683 e 1679, a ovest con i mappali 1427, 479 e 1600 e via Barbarine.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Si tratta di terreni siti nella località Brombaglio della Frazione Livemmo del Comune di Pertica Alta.

Sono terreni agricoli attualmente adibiti a prato e scoscesi.

Il mappale 1681 è anche interessato dalla presenza di un traliccio della rete elettrica.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con Atto del Notaio Alessandra Casini Rep. 31588 del 19.07.2005, trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Salò in data 28/07/2005 ai numeri 5884/3802.

Per eventuali servitù, gravami e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico i terreni in oggetto sono classificati dal PGT vigente del Comune di Pertica Alta in zona "verde privato" e "ambito rurale di tutela dell'abitato".

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso e l'ubicazione ai terreni in oggetto viene attribuito il valore unitario pari a €/mq 3,00, come segue:

foglio	mapp	descrizione	mq	€/mq	€	libero mercato
12	1680	prato	2.280	3,00	6.840,00	7.000,00
	1681	prato	1.652	3,00	4.956,00	5.000,00
TOTALE						12.000,00

Tale importo viene ridotto del 25% dato che la vendita avverrà mediante una procedura fallimentare ottenendo così la stima arrotondata a

€ 9.000,00 (diconsi euro novemila).

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò fornite dalla curatela con aggiornamento al 22.10.2020, si è accertato che gli immobili in oggetto sono gravati da:

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

n.	foglio	mappale	subalterno	descrizione	vendita forzosa
1	10	828	41 e 29	appartamento bilocale al piano seminterrato con autorimessa in via Zappello 16 a Livemmo Comune di Pertica Alta	15.000,00
2	10	828	21, 27, 28, 19	appartamento bilocale al piano terra con due autorimesse in via Castello 24 a Livemmo Comune di Pertica Alta	18.000,00
3	10	828	11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 36, 42, 43	aree urbane in via Castello a Livemmo Comune di Pertica Alta	0,00
	12	1661	-	prato in via Castello a Livemmo Comune di Pertica Alta	
4	12	1680, 1861	-	prati in località Brobaglio frazione Livemmo Comune Pertica Alta	9.000,00
TOTALE					42.000,00

Brescia, 05.09.2022

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- documentazione fotografica
- estratto mappa
- visura catastale ed elaborato planimetrico
- concessioni edili, estratti PGT
- atto di provenienza
- visura ipocatastale.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

RIEPILOGO STIME DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ

Brescia, 27.12.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALIZZATA IMPRESA

FALLIMENTO N. 64/2020:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELENA ANNA SPORTELLI

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Elena Anna Sportelli quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L'esperto individui i beni immobili di proprietà della società fallita, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda altresì alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita o in uso in forza di contratti di locazione finanziaria”.

Successivamente il sottoscritto si recava in via Europa a Concesio (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

La presente relazione riepiloga i risultati delle stime eseguite inerenti gli immobili pervenuti alla massa fallimentare i cui dettagli sono contenuti nelle specifiche relazioni di stima suddivise per ubicazione.

In generale gli immobili:

- in Concesio sono costituiti da un negozio ubicato in via Europa 110/C e quote indivise di un deposito;
- in Pertica Alta sono costituiti da tn. 2 appartamenti bilocali, aree urbane e terreni; le unità abitative sono ubicate nella frazione Livemmo in via Zappello e via Castello;
- in Lumezzane via Brescia sono costituiti da tre appartamenti trilocali, un appartamento bilocale, n. 4 autorimesse, n. 5 posti auto, un lastrico solare con impianto fotovoltaico e terreni non edificabili;
- in Lumezzane via Donizzetti sono costituiti da un appartamento trilocale, n. 2 autorimesse e n. 2 cantine oltre ad aree urbane;
- in Lumezzane via Pascoli sono costituiti da un appartamento in corso di costruzione con giardino e aree urbane;
- in Lumezzane via San Carlo e via Croce sono costituiti da aree urbane e terreni.

Nella seguente tabella si riportano i risultati finali delle stime in ipotesi di vendita forzata.

	foglio	mapp	sub	descrizione	€
Concesio via Europa	32	385	22	negozio	70.000,00
			13	quota indivisa di 1/16	
Pertica Alta	10	828	41 e 29	appartamento bilocale al piano seminterrato con autorimessa in via Zappello 16 a Livemmo Comune di Pertica Alta	15.000,00
			21, 27, 28, 19	appartamento bilocale al piano terra con due autorimesse in via	18.000,00

	foglio	mapp	sub	descrizione	€
				Castello 24 a Livemmo Comune di Pertica Alta	
	10	828	11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 36, 42, 43	aree urbane in via Castello a Livemmo Comune di Pertica Alta	0,00
	12	1661	-	prato in via Castello a Livemmo Comune di Pertica Alta	
	12	1680, 1861	-	prati in località Brobaglio frazione Livemmo Comune Pertica Alta	9.000,00
Lumezzane via Brescia	13	313	4, 5	appartamento trilocale con sottotetto in via Brescia 36/d a Lumezzane	35.000,00
		313	10	appartamento trilocale in via Brescia 38 a Lumezzane	20.000,00
		313	11	appartamento trilocale in via Brescia 38 a Lumezzane	30.000,00
		313	31, 32	appartamento bilocale con area urbana in via Brescia 38 a Lumezzane	15.000,00
		313	12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 33, 34	n. 4 autorimesse, n. 5 posti auto, n. 1 deposito – cantina in via Brescia 38 – 40	32.000,00
		313	8	lastrico solare con impianto fotovoltaico	0,00
		254, 255, 311, 696, 699	-	terreni non edificabili	3.000,00
Lumezzane via Donizzetti	9	2574	18, 20, 21	appartamento trilocale con n. 2 lastrici solari in via Donizzetti 12/c a Lumezzane	35.000,00
	9	2573	24	autorimessa con cantina in via Donizzetti 10 a Lumezzane	7.500,00
	9	2573	26	cantina in via Donizzetti 10 a Lumezzane	1.000,00
	9	2573	28	cantina in via Donizzetti 10 a Lumezzane	1.500,00
	23	73	9	autorimessa in via Donizzetti 10 a Lumezzane	4.500,00
	23	73	19	posto auto scoperto cantina in via Donizzetti 12 a Lumezzane	3.000,00
	9	2573	18, 30	beni senza valore commerciale	0,00
	9	2574	7, 24, 26	beni senza valore commerciale	0,00
	23	73	6	beni senza valore commerciale	0,00

	foglio	mapp	sub	descrizione	€
Lumezzane via Pascoli	15	734	19	appartamento in corso di costruzione	75.000,00
				giardino	
			20	area urbana	
			21	area urbana (ex mapp. 837/1)	
		22	area urbana (ex mapp. 837/1)		
Lumezzane via San Carlo e via Croce	13	695	14, 31, 43, 44, 46, 47	aree urbane in via San Carlo 26 a Lumezzane	0,00
	36	428	2	quota di ½ di area urbana in via Croce a Lumezzane	0,00
	36	307, 312, 313	-	terreni non edificabili e non coltivabili in località Cargne a Lumezzane	0,00
TOTALE					374.500,00

Brescia, 27.12.2022

ing. Stefano Bertoglio

