

**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 SAN CARLO E IN**  
**VIA CROCE 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 San Carlo e in via Benedetto Croce 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 n. 6 aree urbane in via San Carlo 26 a Lumezzane e n. 3 terreni con un area urbana in via Croce 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. N. 6 AREE URBANE IN VIA SAN CARLO 26 A LUMEZZANE**

**(BS)**

Piena proprietà

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 13

**mapp.695/14** via San Carlo, P.3, area urbana mq 25

**mapp.695/31** via San Carlo, P.S2, area urbana mq 207

**mapp.695/43** via San Carlo, P.3, area urbana mq 11

**mapp.695/44** via San Carlo, P.3, area urbana mq 17

**mapp.695/46** via San Carlo, P.3, area urbana mq 25

**mapp.695/47** via San Carlo, P.3, area urbana mq 160

### **CONFINI**

Il subalterno 14 confina a nord e a ovest con il subalterno 35 corsello comune, a est e a sud con muro di cinta.

Il subalterno 31 confina a nord con il subalterno 42, a est con il

mappale 307, a sud con via San Carlo, e a ovest con il subalterno 33.

Il subalterno 43 confina a nord con il subalterno 42, a est con il subalterno 44, a sud con il mappale 307 e a ovest con il subalterno 31.

Il subalterno 44 confina a nord con il subalterno 42, a est con il subalterno 45, a sud con il mappale 307 e a ovest con il subalterno 43.

Il subalterno 46 confina a nord e a est con il mappale 255, a sud con il subalterno 45 e a ovest con il subalterno 42.

Il subalterno 47 confina a nord con i mappali 699 e 696, a est con il mappale 255, a sud con il subalterno 42 e a ovest con il mappale 387.

### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento ad eccezione del mappale 695/31 posseduto in quota indivisa di 9,21/1.000.

### **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 aree urbane costituenti spazi comuni di manovra, di accesso carraio e/o cavedii inerenti il fabbricato residenziale sito in via San Carlo 26 a Lumezzane.

Tali aree urbane sono il risultato dei frazionamenti avvenuti successivamente alla realizzazione del fabbricato residenziale e alla vendita delle unità immobiliari ricavate.

Non è possibile esprimere considerazioni in merito alla conformità catastale dato che trattandosi di aree urbana non sono presenti in catasto le relative planimetrie.

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti con atto del Notaio Paolo Cherubini Rep. 25958 del 23.12.2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/01/2011 ai numeri 1880/1102.

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:

- Concessione edilizia n. 3097 1126-2000 del 29.01.2001 per realizzazione nuovo complesso residenziale di n. 5 piani con 10 unità immobiliari;
- Concessione edilizia n. 3205 1392-2001 del 26.07.2011 per variante in corso d'opera alla CE 3097/2001;
- deposito cementi armati 193-2005 del 13.12.2005 collegati alla CE 1392-2001;

- Concessione edilizia n. 3495 1838-2002 del 12.05.2003 prot. 42514 per variante alla CE 3097 del 29.01.01 e della CE 3205 del 26.07.01;
- Permesso di Costruire 401-2005 del 05.10.2005 per variante del piano seminterrato;
- certificato di agibilità del 01.03.2006 prot. n. 53638-4156 pratica UT n. 171/2005/2 - 401/2005.

Si evidenzia che le aree urbane sub 43, 44, 46, 47 sono state formate catastalmente successivamente al rilascio del certificato di agibilità a seguito del frazionamento del sub 32.

\*\*\*\*\*

### **STIMA**

Trattandosi di reliquati o di aree urbane quali spazi di manovra, corselli e/o cavedii del fabbricato residenziale in via San Carlo 26 a Lumezzane si ritiene che tali immobili non siano appetibili sul mercato e pertanto viene loro attribuito valore nullo **€ 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:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **2. AREA URBANA E TERRENI IN VIA BENEDETTO CROCE 57 A**

### **LUMEZZANE (BS)**

Piena proprietà in quota indivisa di 1/2

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 36

**mapp.428/2** via Benedetto Croce 57, PT, area urbana mq 5

e la catasto terreni:

Foglio 36

**mapp.307** prato, cl. 3, ha 00.02.30, RD€ 0,65, RA€ 0,59

**mapp.312** bosco ceduo, cl. 3, ha 00.00.05, RD€ 0,01, RA€ 0,01

**mapp.313** bosco ceduo, cl. 3, ha 00.01.10, RD€ 0,08, RA€ 0,03

#### **CONFINI**

Il subalterno 428/2 (area urbana) confina a nord con il subalterno 1, a est con il mappale 431, a sud con il mappale 402 e 401, a ovest con il mappale 423.

Il terreno mappale 313 confina a nord a est e a sud con il mappale 307, a ovest con il mappale 138.

Il terreno mappale 307 confina a nord con il mappale 306, a est con il mappale 312, a sud con il torrente Gobbia e a ovest con i mappali

401, 313 e 308.

Il terreno mappale 312 confina a nord con il mappale 137, a sud est con il torrente Gobbia e a ovest con il mappale 307.

### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento in quota indivisa di 1/2.

### **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:

- un area urbana (mapp. 428/2) sterrata retrostante un fabbricato adibito ad autorimessa;
- tre terreni posti a ridosso del torrente Gobbia in località Cargne di difficile accesso e interessati dalla presenza di vegetazione spontanea ad alto fusto.

I terreni dal punto di vista urbanistico sono classificati in zona E3, E2a con vincolo di non trasformabilità urbanistica.

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti con atto del Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 19807 del 29.10.2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12/11/2004 ai numeri 58847/35035.

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

\*\*\*\*\*

### **STIMA**

Trattandosi di quote indivise di proprietà di area urbana di limitata superficie, terreni non edificabili di difficile accesso e non coltivabili si ritiene che tali immobili non siano appetibili sul mercato e pertanto viene loro attribuito valore nullo **€ 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**

<b>n.</b>	<b>foglio</b>	<b>mappale</b>	<b>subalterno</b>	<b>descrizione</b>	<b>vendita forzosa</b>
1	13	695	14, 31, 43, 44, 46, 47	aree urbane in via San Carlo 26 a Lumezzane	0,00

<b>n.</b>	<b>foglio</b>	<b>mappale</b>	<b>subalterno</b>	<b>descrizione</b>	<b>vendita forzosa</b>
2	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

Brescia, 05.09.2022

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- documentazione fotografica
- estratto mappa
- visura catastale ed elaborato planimetrico
- atto di provenienza
- visura ipocatastale.