

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE SPECIALE IMPRESA**

**FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA**

**CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI**

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA**  
**BENI IMMOBILI**

**Brescia, 13.03.2018**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE SPECIALE IMPRESA**

**FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA**

**CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI**

**PREMESSA**

A seguito di richiesta pervenuta dalla curatela, il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, con la presente aggiorna i valori di stima esposti nella perizia datata 18.07.2013 riferiti agli immobili pervenuti alla massa fallimentare siti in via delle Noveglie a Manerba del Garda (BS).

La necessità di aggiornare i suddetti valori di stima nasce dalle difficoltà riscontrate dalla curatela nel porre in vendita l'intero compendio immobiliare costituito da n. 25 unità immobiliari residenziali con relative pertinenze ed autorimesse.

I beni in oggetto fanno parte di un complesso residenziale le cui urbanizzazioni non sono completate così come sono mancanti la quasi totalità delle finiture delle unità immobiliari del fallimento.

Pertanto la vendita in blocco era di fatto rivolta ad imprese edili operanti nel settore immobiliare che, acquisito l'intero compendio, avrebbero dovuto completare sia le opere di urbanizzazione sia le finiture interne delle unità abitative e quindi procedere alla loro vendita.

La crisi del settore edile ha comportato una riduzione della capacità

di investimento da parte della maggioranza delle imprese immobiliari con conseguenti difficoltà da parte della curatela nel trovare operatori interessati alla suddetta operazione.

Pertanto la presente relazione è finalizzata ad attribuire ad ogni unità immobiliare un proprio valore di stima, in modo da permettere al fallimento di procedere alla vendita per singolo appartamento – villetta.

In quest'ottica i costi per il completamento delle urbanizzazioni verranno direttamente sostenuti dalla procedura fallimentare mentre quelli inerenti le finiture delle unità immobiliari rimarranno a carico degli acquirenti.

\*\*\*\*\*

**TERRENI CON SOVRASTANTI EDIFICI RESIDENZIALI IN CORSO  
DI COSTRUZIONE A MANERBA DEL GARDA (BS)**

Piena proprietà (quota 1/1) di OMISSIS.

Per quanto concerne l'identificazione catastale, la descrizione dei fabbricati, la provenienza e la situazione urbanistica si rimanda interamente a quanto contenuto nella perizia del 18.07.2013.

**STIMA**

La stima delle singole unità immobiliari è avvenuta considerando la dimensione, la destinazione d'uso, l'ubicazione, lo stato di avanzamento delle finiture interne ed esterne, la tipologia edilizia e l'attuale andamento del mercato immobiliare registrato sul territorio del Comune di Manerba del Garda.

I valori di stima sono esposti a corpo e vengono riepilogati nella seguente tabella dove per ogni unità immobiliare viene riportata la numerazione identificativa attribuita dall'impresa OMISSIS, gli estremi catastali, la tipologia edilizia e, nelle note, alcune precisazioni inerenti la stima:

<b>n. unità</b>	<b>Catasto mappale / subalterno</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>note</b>
2	12118/5-6	Porzione di bifamiliare grande	€ 150.000,00	
3	12119/1	Villa singola	€ 210.000,00	
4	12724/1	Villa singola	€ 210.000,00	
5	12725	Villa singola grande	€ 215.000,00	
6	12726	Villa singola grande	€ 215.000,00	
7	12727/1	Villa singola grande	€ 210.000,00	Presenza di infiltrazioni
8	12728/1	Villa singola grande	€ 215.000,00	
11	12131	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
12	12130	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
13	12129	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
14	12128	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
15	12127	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
16	12126	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	
17	12125	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	Unità immobiliare occupata senza titolo
18	12124	Porzione di bifamiliare	€ 145.000,00	Unità immobiliare occupata senza titolo
19	12120/3	Villa singola grande	€ 215.000,00	
20	12730	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Bagno a PT

n. unità	Catasto mappale / subalterno	Descrizione	Valore di stima	note
21	12122/1	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Bagno a PT
22	12123/2-3	Villetta a schiera	€ 135.000,00	
23	12123/12-13	Villetta a schiera	€ 135.000,00	
24 bis	12123/10-11	Appartamento bilocale	€ 70.000,00	Piano primo
25	12135	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Finiture con stato avanzato
26	12134	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Finiture con stato avanzato
27	12133	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Finiture con stato avanzato
28	12132	Porzione di bifamiliare	€ 150.000,00	Finiture con stato avanzato
		<b>totale</b>	€ <b>4.040.000,00</b>	

**Si evidenzia che è necessario procedere ad accatastare in via definitiva gli immobili attualmente in corso di costruzione (F3) in modo da identificare correttamente tutte le parti comuni.**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Allegato:

1 - schema planimetrico con numerazione delle unità immobiliari

**ALLEGATO 1**  
**schema planimetrico con numerazione delle unità immobiliari**



**N.D. = NON DISPONIBILE**