

TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZ. SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO N. 240/16

**Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando snc e
personale di Amadei Fernando**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT.SSA MARIA TERENSA BONELLI

* * * * *

- LOTTO 3 -

TERRENO IN BEDIZZOLE, VIA SIGNORINA

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dalla curatrice del fallimento in epigrafe con autorizzazione del 17/11/2016, è stata incaricata di identificare e valutare il valore commerciale dei beni immobili della società fallita e del socio Amadei Fernando fornendo le necessarie informazioni catastali ed ipotecarie al fine di verificare lo stato di possesso attuale, la loro provenienza, l'esistenza di ipoteche e la regolarità urbanistica-edilizia nonché di effettuare una valutazione dell'attivo mobiliare acquisito in sede d'erezione dell'inventario.

* * * * *

Nella presente relazione si darà risposta alla parte di quesito relativa al lotto 3, avendo risposto alla parte di quesito relativa agli altri lotti immobiliari e ai beni mobili in altre specifiche relazioni.

INFORMAZIONI RICHIESTE

1 - Identificazione e dati catastali

I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

3.1

Terreno ubicato nel comune di Bedizzole, in via Signorina identificato al catasto terreni del comune di Bedizzole al **foglio 13**,

mappale 563 (ex 451 ex 69), qualità sem. irr. Arb. Classe 3, sup. 02 are 83 ca, deduz. I22A, r.d. 1,53 €, r.a. 2,48 €

mappale 564 (ex 451 ex 69), qualità sem. irr. Arb. Classe 3, sup. 19 are 27 ca, deduz. I22A, r.d. 10,45 €, r.a. 16,92 €

mappale 452 (ex 69) , qualità sem. irr. Arb. Classe 3, sup. 60 ca, deduz. I22A, r.d. 0,33 €, r.a. 0,53 €

come da visura catastale allegata 3.1.

I terreni in oggetto risultano catastalmente intestato a Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando snc per 1/1.

Confini

L'insieme dei terreni in oggetto confina a nord con la via Signorina, a est coi mappali 212 e 70, a sud col mappale 582 e ad est col mappale 243, come da estratto di mappa catastale (all. 3.2).

2 - Descrizione

Il terreno in questione si trova in zona sud-sudest di Bedizzole, in via Signorina n°15, come visibile dalla fotografia aerea e mappa in allegato (all. 3.3), in zona antistante all'immobile di cui al lotto2 della presente relazione.

3 - Stato di possesso

In base alle visure in conservatoria ricevute (all. A), gli immobili in oggetto risultano pervenuti alla società "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c." Con atto del 20-05-1992 nn. 40667/9713 rep. Notaio F. Bossoni trascritto a Brescia in data 17-06-1992 ai nn. 17667/11850, atto con cui la fallita acquista l'area con sovrastante capannone in costruzione identificata al N.C.T. foglio 13 con il mappale numero: -69 mq. 4770, da cui per frazionamento sono stati poi generati i mappali in oggetto.

4 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle visure presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia risulta che con atto del 23-12-2003 n. 45950 rep. Notaio S. Frediani trascritto a Brescia in data 22-01-2004 ai nn. 3166/2185 la società "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c." sede Bedizzole costituisce a carico del terreno di sua proprietà distinto con il mappale numero 563 ex 451 ex 69 di mq. 283 foglio 13 N.C.T. ed a favore degli immobili distinti al N.C.E.U. foglio 16 con i mappali numero 7255/7-8-9-10-11-12 con utilità comuni i subalterni 13 e 14, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi su tutta la superficie del citato mappale numero 563

5 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Dalle stesse visure presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia sopraindicate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione 26-04-2013 nn. 14778/2276

(atto del 24-04-2013 nn. 73906/30606 rep. Notaio S. Frediani)

A favore "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo Società Cooperativa" sede Bedizzole

Contro "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c." sede Bedizzole e contro Amadei Fernando nato a Bedizzole il 02-11-1962

Capitale € 1.350.000,00

Totale € 2.700.000,00

Durata anni 20

Iscrizione 26-04-2013 nn. 14779/2277

(atto del 24-04-2013 nn. 73907/30607 rep. Notaio S. Frediani)

A favore "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo Società Cooperativa" sede Bedizzole

Contro "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c." sede Bedizzole e contro Amadei Fernando nato a Bedizzole il 02-11-1962

Totale € 1.400.000,00

Ipoteca giudiziale 22-06-2016 nn. 24432/4263

(atto giudiziario - decreto ingiuntivo del 17-06-2016 n. 4043/2016 rep. Tribunale sede Brescia)

A favore "Banca Valsabbina s.c.p.a." sede Vestone

Contro "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c." sede Bedizzole e contro Amadei Fernando nato a Bedizzole il 02-11-1962

Capitale € 877.698,23

Totale € 1.050.000,00

Ipoteca giudiziale 10-10-2016 nn. 39437/7002

(atto giudiziario - decreto ingiuntivo del 21-09-2016 nn. 5823/2016 rep. Tribunale di Brescia sede Brescia)

A favore "Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a." sede Brescia

Contro "Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando s.n.c. in Liquidazione" sede Bedizzole, Amadei Fernando nato a Bedizzole il 02-11-1962 e Rizzetti Agata nata a Padenghe sul Garda il 15-05-1938

Capitale € 125.135,33

Totale € 130.000,00

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 13/01/2017 a Brescia ai numeri r.g. 1251, r.p. 735.

6 - Destinazione urbanistica

Come meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica (All C) redatto dall'ufficio tecnico del comune di Bedizzole, il terreno in questione ha la seguente destinazione: "aree

libere da edificare con destinazione residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato" con indice di edificabilità di 1,2 mc/mq, per i mappali 452, 563 e per parte del 564. L'altra parte del 564 risulta ambito di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale a blocco edilizio isolato ambito 13. Risulta realizzabile una volumetria di circa 2.250,00 mc.

VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata tenendo conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza dell'unità immobiliare, della posizione, della potenzialità edificatoria, sulla scorta delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali (listino degli immobili presso la "Borsa Immobiliare di Brescia"), tenendo conto che la situazione particolarmente critica del mercato immobiliare continua ad aggravarsi.

In base alle considerazioni esposte il valore di mercato per il citato immobile in condizioni di vendita fallimentare viene definito in € 225.000,00.

Il perito

Dott. Ing Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 3.1 visure catastali
- 3.2 estratto di mappa catastale
- 3.3 foto aerea e mappa

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2016

Data: 07/11/2016 - Ora: 11.04.19
Visura n.: BS0239887 Pag: 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1 COSTRUZIONI AMADEI DI AMADEI PAOLO E FERNANDO S.N.C. con sede in BEDIZZOLE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/07/2010 Repertorio n.: 69069 Rogante: FREDIANI SIMONE Sede: GAVARDO	01676270984	(1) Proprietà per 1/1

5. Immobili siti nel Comune di BEDIZZOLE(Codice A729) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Debit.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	13	452		-	SEM IRR ARB	3	00	60	122A	Dominicale Euro 0,33 L. 630	Agrario Euro 0,53 L. 1.020	FRAZIONAMENTO del 30/12/1996 in atti dal 30/12/1996 (n. 5042.1/1996)

3

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1 COSTRUZIONI AMADEI DI AMADEI PAOLO E FERNANDO S.N.C. con sede in BEDIZZOLE	01676270984	(1) Proprietà per 1000/1000

6. Immobili siti nel Comune di BEDIZZOLE(Codice A729) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Debit.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	13	563		-	SEM IRR ARB	3	02	83	122A	Dominicale Euro 1,53	Agrario Euro 2,48	FRAZIONAMENTO del 05/09/2003 protocollo n. 226987 in atti dal 05/09/2003 (n. 226987.1/2003)
2	13	564		-	SEM IRR ARB	3	19	27	122A	Euro 10,45	Euro 16,92	FRAZIONAMENTO del 05/09/2003 protocollo n. 226987 in atti dal 05/09/2003 (n. 226987.1/2003)

3

ALL.3.1