

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 14 -

ABITAZIONE IN BEDIZZOLE, VIA FIAMME VERDI

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 14, 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 in oggetto del presente lotto sono costituiti da:

14/1

Palazzina su due piani fuori terra con relativa corte identificata al catasto fabbricati del comune di Bedizzole al foglio 13, mappale 41:

Sub. 5, cat. A/10, classe 2, cons. 4 vani, sup.cat. 90 mq, r.c. 630,08,

Sub. 6, cat. A/3, classe 3, cons. 8,5 vani, sup.cat. 231 mq./2280mq, r.c. 430,21,

Sub. 7, cat. C/6, classe 2, cons. 79 mq, sup.cat. 89 mq, r.c. 146,88,

Sub. 9, area urbana, cons. 59 mq,

Sub. 10, area urbana, cons. 53 mq,

Come da visura catastale allegata, (all. 14.1), derivanti dagli immobili distinti al C.F. sezione NCT foglio 13 con i mappali numero 41/1, 41/2, 41/3, 41/4.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati a Costruzioni Amadei di Amadei Paolo e Fernando snc per i 2/18.

N.B. il sub 8, corte, rappresenta bene comune non censibile.

Confini

L'immobile in oggetto confina a nord coi mappali 431 e 432, ad est con la via delle Fiamme verdi, a sud coi mappali 42 e 462 e a ovest con la via Adamello, come da estratto di mappa catastale **(all. 14.2)**.

2 - Descrizione

L'immobile, risalente agli anni 60, si trova in una zona sud-sudest di Bedizzole, in via della Fiamme Verdi n°104, come visibile dalla fotografia aerea e mappa in allegato **(all. 14.3)** ed è costituito da una palazzina su due piani fuori terra più un interrato, con corte comune circostante.

Il subalterno 5 è costituito da una zona a destinazione uffici al piano terra suddivisa in tre stanze con servizio per totali 85 mq circa e con area esclusiva antistante di circa 60 mq. A differenza di quanto concesso e riportato in planimetria catastale, è inoltre presente una sorta di bussola di 1 mq circa, infisso in alluminio anodizzato e vetro che crea uno spazio intermedio oltre la normale porta d'ingresso. Il riscaldamento e raffrescamento avviene mediante aerotermini e condizionatori, i pavimenti sono in graniglia, sulla porta d'ingresso è presente un dispositivo per la generazione di barriera d'aria per gli insetti.

Il subalterno 6 si sviluppa su tutti e tre i piani dell'immobile. Al piano seminterrato occupa una superficie di circa 82 mq ed è suddiviso in un ripostiglio, una cantina, un atrio e una centrale termica (il tutto praticamente al rustico), oltre che dalle scale che conducono al piano terra.

Al piano terra sono presenti due ampi locali per totali 85 mq circa con destinazione catastale ripostiglio ma di fatto adibiti a cucina e ufficio rispettivamente.

Gli infissi di questa zona sono nuovi. Un'altra rampa di scale conduce al primo piano che presenta un poggiolo di 24 mq circa sui lati est e sud ed è costituita da ingresso tre camere, soggiorno, ripostiglio e cucina per totali mq 170. In questa zona le caratteristiche edilizie sono alquanto datate.

Esiste una cavità sottotetto di scarsa altezza, accessibile da botola nel ripostiglio del primo piano. Il riscaldamento avviene mediante caloriferi ed è presente una stufa a pellet nel corridoio.

Il subalterno 7 è un ampio garage di 88 mq circa al piano seminterrato

Il subalterno 8 è la corte comune a tutti i subalterni ed occupa un'area di circa 250 mq.

I subalterni 9 e 10 sono due strisce di area rispettivamente dal lato di via Adamello e via Fiamme verdi.

Le divisioni interne rispondono a quanto mostrato nella planimetria catastale (**all. 14.4**).

Le caratteristiche dell'immobile rispecchiano l'epoca di costruzione (primi anni '60) ed esso risulta praticamente da ristrutturare.

3 - Stato di possesso

In base alle visure in conservatoria ricevute (all. B), gli immobili in oggetto risultano pervenuti al signor Amadei in virtù di successione in morte del signor Amadei Paolo nato a Bedizzole il 20-01-1929 deceduto in data 13-06-2002 den. a Lonato il 12-12-2002 al n. 89/74 trascritta a Brescia in data 08-09-2005 ai nn. 49496/30296 (tacitamente accettata con atto del 24-04-2013 nn. 73905/30605 rep. Notaio S. Frediani trascritto a Brescia in data 26-04-2013 ai nn. 14776/10482) devoluta per legge a favore del coniuge e dei figli

4 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle visure presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (all. B) non risultano vincoli non eliminabili.

5 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

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

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 del 19-10-2016 n. 13591/2016 rep. Tribunale di Brescia trascritta a Brescia in data 13-01-2017 ai nn. 1251/735

6 - Regolarità edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Bedizzole l'immobile oggetto della presente perizia, è stato edificato e modificato in forza di:

- Licenza edilizia n° 117 del 23/01/68, p.e. 147/68 per costruzione abitazione, all. 14.6
- Autorizzazione all'abitabilità del 13/03/71, all. 14.7
- Dichiarazione difformità rispetto alla concessione edilizia, all. 14.8
- pratica di condono dell'interrato del 23/06/87, all. 14.9
- concessione in sanatoria del 23/06/87 per interrato e varianti distribuz. interna, all. 14.10
- domanda di concessione del 27/03/98 prot. 2965 per ampliamento fabbricato e realizzazione terrazza (pratica incompleta). All. 14.11

Dall'ispezione fatta presso il catasto energetico della regione Lombardia, non è stata reperita l'attestazione di prestazione energetica.

Considerato che la documentazione reperita in più accessi agli atti non è completa, non è possibile attestare la completa regolarità.

VALUTAZIONE

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

La parte al piano terra del subalterno 6 viene valutata un po' in più rispetto alle altre parti per tener conto della differenza di infissi e finiture.

In base alle considerazioni esposte, tenendo anche conto nel valore del fatto che non è stato possibile attestare la regolarità edilizia completa, il valore totale di mercato per il citato immobile viene definito **come da tabella seguente:**

Id. catastale	Descrizione	Mq	%	Mq. equivalenti	€/mq	€
41/5	uffici pt	85	100,00%	85	470	39.950,00
	area esclusiva	60	10,00%	6	470	2.820,00
41/6	interrato	85	50,00%	42,5	470	19.975,00
	piano terra	85	100,00%	85	540	45.900,00
	primo piano	170	100,00%	170	470	79.900,00
	poggiolo primo piano	24	35,00%	8,4	470	3.948,00
41/7	garage	88	50,00%	44	470	20.680,00
41/8	corte comune	250	10,00%	25	470	11.750,00
41/9	area urb	59	10,00%	5,9	470	2.773,00
41/10	area urb	53	10,00%	5,3	470	2.491,00
totale						230.187,00

Per un totale arrotondato di € 230.000,00. Considerato però che il fallimento detiene una quota di 2/18 ovvero 1/9 e che non è possibile dividere comodamente l'immobile in oggetto in nove parti in modo da estrarne una parte indipendente dalle altre e quindi vendibile in modo autonomo, il valore della quota del fallimento non può essere determinato solo dividendo il valore totale per 9 ma è necessario effettuare un ulteriore abbattimento che esprima la scarsa appetibilità della quota in oggetto da parte del mercato.

La sottoscritta pertanto ritiene congrua una valutazione della quota di **€ 15.000,00**.

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

fotografie

- 14.1 visure catastali
- 14.2 estratto di mappa catastale
- 14.3 foto aerea e mappa
- 14.4 schede catastali
- 14.5-14.5 *d* Concessioni



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	(1) Proprieta' per 2/9
2	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	(1) Proprieta' per 2/9
3	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	(1) Proprieta' per 2/9
4	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	(1) Proprieta' per 2/9
5	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	(1) Proprieta' per 3/9

protocollo n. 00219649 in atti dal 19/09/2003 Registrazione: Sede: SUCC. AMADEI PAOLO (n.

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BEDIZZOLE(Codice A729) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	13	41	5			A/10	2	4 vani	Totale: 90 m ²	Euro 630,08	VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati derivanti da VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	NCT	13	41	6			A/3	3	8,5 vani	Totale: 231 m ² Totale escluse aree scoperte** : 228 m ²	Euro 430,21	VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: S1-T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	NCT	13	41	7			C/6	2	79 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 146,88	VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: S1-T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4	NCT	13	41	9			area urbana		59 m ²			VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: T: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2004 protocollo n. BS0367162 in atti dal 20/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75183.1/2004)	Annotazione
5	NCT	13	41	10			area urbana		53 m ²			VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104 n. 106 piano: T: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2004 protocollo n. BS0367163 in atti dal 20/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75184.1/2004)	Annotazione

19

ALL. 19.1.

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2016

Data: 07/11/2016 - Ora: 11.05.29

Fine

Visura n.: BS0239893 Pag: 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962	MDAFN62S02A729E*	(1) Proprietà per 2/18
2	AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968	MDALC068H52A729S*	(1) Proprietà per 2/18
3	AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959	MDAMTR59D62A729P*	(1) Proprietà per 2/18
4	RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938	RZZGTA38E55G213H*	(1) Proprietà per 12/18
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2002 protocollo n. 00219649 in atti dal 19/09/2003 Registrazione: Sede: SUCC. AMADEI PAOLO (n. 18176.1/2003)			

Totale Generale: vani 30,5 m² 236 Rendita: Euro 2.469,12

Totale Generale: Superficie 02.76,39 Redditi: Dominicale Euro 164,82 Agrario Euro 135,18

Unità immobiliari n. 20

Ricevuta n. 54249

Tributi erariali: Euro 2,00

Visura ordinaria

Richiedente: **GASPARI ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).