

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 15 -

TERRENO IN BEDIZZOLE, ADIACENZE VIA PALAZZO

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 stato 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 15 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:

15/1

Terreno identificato al catasto terreni del comune di Bedizzole al foglio 2:
mappale 124, porz AA, qualità Semin., classe 2, sup. 06 are 00 ca, r.d. 4,03 €, r.a. 3,87 €
porz AB, qualità Bosco ceduo, cl. 1, sup. 67 are 70 ca, r.d. 24,47 €, r.a. 2,10 €
mappale 125, qualità Semin., classe 2, sup. 41 are 90 ca, r.d. 28,13€, r.a. 27,05€
mappale 127, qualità Semin. Arb., classe 2, sup. 23 are 80 ca, r.d. 16,59 €, r.a. 15,36 €
mappale 128, qualità Semin., classe 2, sup. 55 are 20 ca, r.d. 37,06 €, r.a. 35,64 €
mappale 213, qualità Semin. , classe 2, sup. 36 are 60 ca, r.d. 24,57 €, r.a. 23,63 €
mappale 215, qualità Semin. Arbor. , classe 2, sup. 41 are 00 ca, r.d. 28,59 €, r.a. 26,47 €
mappale 218, qualità Incolt. Prod., classe 1, sup. 00 are 90 ca, r.d. 0,03 €, r.a. 0,01 €
mappale 220, qualità Bosco ceduo, classe 1, sup. 02 are 09 ca, r.d. 0,76 €, r.a.0,06 €
(all. 9.1).

Il lotto in oggetto risulta catastalmente intestato ad Amadei Fernando per 2/9.

Confini

Il lotto in questione confina a nord coi mappali 115 e 117, ad est coi mappali 117, 214 e 196, a sud coi mappali 144, 129 e 142 e ad ovest coi mappali 122e 123 come da estratto di mappa catastale **(all. 15.2)**.

2 - Descrizione

Il terreno in questione si trova in zona nord est di Bedizzole, in adiacenze via Palazzo e confina col lotto 4 della presente relazione, come visibile dalla fotografia aerea e mappa in allegato (all. 9.3) e presenta un'estensione catastale di 27.519 mq,

3 - Stato di possesso

Gli immobili in oggetto sono pervenuti pro quota al sig. Amadei Fernando per 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 stesse visure presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia sopraindicate non risultano formalità non cancellabili

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 trascritta a Brescia il 13/01/17 r.g. 1251, r.p. 735

6 - Destinazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica, allegato C, le aree in questione ricadono in zona "AREE DI SALVAGUARDIA" (VEDI estratto Norme Tecniche Attuative, all. 15.4)

VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata tenendo conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza dell'unità immobiliare, della posizione, 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 nel complesso viene definito in € 200.000,00, mentre la quota di competenza del fallimento viene prudenzialmente definita in **€ 40.000,00.**

Il perito



Dott. Ing Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 15.1 visure catastali
- 15.2 estratto di mappa catastale
- 15.3 foto aerea e mappa
- 14.4 NTA



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2016

Data: 07/11/2016 - Ora: 11.05.29

Visura n.: BS0239893 Pag: 3

Segue

35 Immobili nel Comune di BEDIZZOLE (Codice A729) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | REDDITO | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|---------|-------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Dominicale | Agrario | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 2 | 124 | | AA | SEMINAT IVO | 06 00 | | Euro 4,03 | Euro 3,87 | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BS0091141 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2435.1/2007) | Annotazione |
| 2 | 2 | 125 | | AB | BOSCO CEDUO | 67 70 | | Euro 24,47 | Euro 2,10 | | |
| 3 | 2 | 127 | | - | SEMINAT IVO | 41 90 | | Euro 28,13 L. 54,470 | Euro 27,05 L. 52,375 | Impianto meccanografico del 18/06/1970 | |
| 4 | 2 | 128 | | - | SEMIN ARBOR | 23 80 | | Euro 16,59 L. 32,130 | Euro 15,36 L. 29,750 | Impianto meccanografico del 18/06/1970 | |
| 5 | 2 | 213 | | - | SEMINAT IVO | 55 20 | | Euro 37,06 | Euro 35,64 | Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. BS0533974 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 37155.1/2007) | Annotazione |
| 6 | 2 | 215 | | - | SEMINAT IVO | 36 60 | | Euro 24,57 | Euro 23,63 | FRAZIONAMENTO del 10/12/2002 protocollo n. 451211 in atti dal 10/12/2002 (n. 7881.1/2002) | |
| 7 | 2 | 218 | | - | SEMIN ARBOR | 41 00 | | Euro 28,59 | Euro 26,47 | FRAZIONAMENTO del 10/12/2002 protocollo n. 451211 in atti dal 10/12/2002 (n. 7881.1/2002) | |
| 8 | 2 | 220 | | - | INCOLT PROD | 00 90 | | Euro 0,03 | Euro 0,01 | FRAZIONAMENTO del 10/12/2002 protocollo n. 451211 in atti dal 10/12/2002 (n. 7881.1/2002) | |
| | | | | - | BOSCO CEDUO | 02 09 | | Euro 0,76 | Euro 0,06 | FRAZIONAMENTO del 10/12/2002 protocollo n. 451211 in atti dal 10/12/2002 (n. 7881.1/2002) | |

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 4: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2016

Data: 07/11/2016 - Ora: 11.05.29

Segue

Visura n.: BS0239893 Pag: 4

Totale: Superficie 02.75.19 Redditi: Dominicale Euro 164,23 Agrario Euro 134,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|-------------------|-----------------------|
| 1 | AMADEI Fernando nato a BEDIZZOLE il 02/11/1962 | MDAFNN62S02A729P* | (1) Proprietà per 2/9 |
| 2 | AMADEI Lucia nata a BEDIZZOLE il 12/06/1968 | MDALCU68H52A729S* | (1) Proprietà per 2/9 |
| 3 | AMADEI Maria Teresa nata a BEDIZZOLE il 22/04/1959 | MDAMTR59D62A729P* | (1) Proprietà per 2/9 |
| 4 | RIZZETTI Agata nata a PADENGHE SUL GARDA il 15/05/1938 | RZZGTA38E55G213H* | (1) Proprietà per 3/9 |
| 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. 18176.2/2003) | | | |

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 |
| 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-F1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annottazione |
| 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. | Annottazione |
| 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 | Annottazione |
| 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 | Annottazione |