



## Studio di Ingegneria PEDEZZI

Via Lamarmora, 10 - 25124 Brescia  
Telefono 030/660553 - fax 030/6624854  
C.F.: PDZNDR70A10B157F P.IVA.: 02466800980  
e-mail: [studiopedezzi@yahoo.it](mailto:studiopedezzi@yahoo.it)

### *Relazione di stima*

*Fallimento n. 128/2013*

### **“Gruppo MORELLI Costruzioni di Morelli Giovanni e C. s.a.s.”**

con sede in Via Salvo D'Acquisto, 24 – Gambara (BS)

**per l'immobile in via Colli dei Longobardi, s.n.c.**

**Capriano d/C (BS)**

**Id. catastale: Sez. NCTR, Foglio 1,**

**Mappali 785 – 870 – 877 – 878 – 880 – 881**

*Brescia, 23/12/2013*

Giudice delegato nominato: Dott. Raffaele Del Porto

Curatore fallimentare: Rag. Giovanna Lombardi

Fallimento **n.128/2013** dichiarato dal Tribunale Ordinario di Brescia, Sezione Fallimenti, con sentenza del 24 aprile 2013.

Giudice delegato nominato: **Dott. Raffaele Del Porto**

Curatore fallimentare: **Rag. Giovanna Lombardi**

Il sottoscritto **Ing. Andrea Peduzzi**, nato a Brescia il 10 gennaio 1970, residente a Brescia in via Signorini n.20 e con studio a Brescia in Via A. Lamarmora n.10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n.2853 ha ricevuto, in data 25 luglio 2013, incarico dal curatore fallimentare Rag. Giovanna Lombardi di verificare lo stato tecnico, giuridico, ipotecario e determinare il valore di mercato degli immobili della società fallita.

Il Giudice delegato Dott. Raffaele Del Porto in merito alle unità immobiliari di proprietà della "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni e C. s.a.s", ha assegnato al perito il seguente quesito:

- provvedere all'individuazione e descrizione dei beni immobili di proprietà della società fallita, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- definire lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- individuare eventuali proprietà immobiliari cedute nel biennio antecedente la sentenza di fallimento;
- determinare, esaminati gli atti ed ispezionati i luoghi, il valore di mercato di ciascuna delle unità immobiliari attualmente intestate, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto delle singole unità, nonché di eventuali accessori di pertinenza delle stesse;
- accertare lo stato tecnico e giuridico ed ipotecario dei beni, degli eventuali condoni edilizi effettuati o da effettuare; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- effettuare la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- Indicare gli elementi per il calcolo dell' IMU
- Provvedere alla realizzazione dell'attestato di certificazione energetica dove previsto dalla vigente normativa.
- Indicare se presenti rifiuti tossici

In attuazione dell'incarico il sottoscritto ha proceduto in sito e presso i competenti Uffici ai necessari accertamenti e nel seguito si redige la perizia di stima relativa alla singola unità immobiliare in oggetto.

## *Relazione di stima*

### **Individuazione catastale dell'immobile**

Dall'esame dei registri immobiliari della Conservatoria di Brescia aggiornati al 11 giugno 2013 gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà della società fallita "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni e C. s.a.s."

Trattasi di appezzamenti di terreno, situati nel Comune di Capriano del Colle (BS), località Fenili Belasi e censiti catastalmente al Catasto Fabbricati, nella sezione NCTR, come di seguito:

- **Foglio 1, Mappale 785** (ex 38/b)  
di ha. **0.00.60** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 0,48** – **RA€ 0,59.**
- **Foglio 1, Mappale 870** (ex 32 parte)  
di ha. **1.45.31** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 101,31** – **RA€ 127,58.**
- **Foglio 1, Mappale 877** (ex 525 parte)  
di ha. **0.86.45** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 60,27** – **RA€ 75,90.**
- **Foglio 1, Mappale 878** (ex 786 parte – ex 38 parte)  
di ha. **0.97.25** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 77,85** – **RA€ 95,43.**
- **Foglio 1, Mappale 880** (ex 786 parte)  
di ha. **0.32.12** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 25,71** **RA€ 31,52.**
- **Foglio 1, Mappale 881** (ex 786 parte)  
di ha. **0.13.35** - **Semin irrig** – **Cl.1** – **RD€ 10,69** – **RA€ 13,10.**

Tutti i Mappali sopra citati, costituenti appezzamenti di terreno, rientrano all'interno del piano di lottizzazione denominato "CIS-1" redatto a cura dall'Ing. Massimo Barbieri e protocollato presso il comune di Capriano del Colle in data 30/03/20007, e costituiscono aree destinate a OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI.

## **Provenienza**

- Atto di compravendita a rogito del notaio Conti, in data 20/03/1990 ai n.º.35821/10889 di repertorio, registrato a Brescia il 30/03/1990 ai n.º.9853/6960 il quale le società "IMMOBILIARE M.B.L. – S.R.L." è divenuta proprietaria dei terreni siti in Comune di Capriano del Colle, censiti nel Catasto terreni al Foglio 1, Mappale 32 di ha 01.27.40 e Mappale 33 di ha 0.60.00;
- Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Cherubini di Montichiari, in data 07/12/2006, repertorio n.º22096/5398, registrato a Brescia il 27/12/2006 al n.º2819 Serie 1T e trascritto a Brescia il 28/12/2006 ai n.º 70527/40456, con il quale le società "IMMOBILIARE M.B.L. – S.R.L." è divenuta proprietaria dei terreni siti in Comune di Capriano del Colle, censiti nel Catasto terreni al Foglio 1, Mappale 525 (ex 31) di ha 1.46.88, Mappale 785 di ha 0.00.60 e Mappale 786 di ha 1.80.72;
- Rogito del notaio Daniele Manera di Soresina in data 24/06/2008, repertorio n.º.25354/7975, registrato a Soresina il 30/06/2008 al n.º2089 Serie 1T, trascritto a Brescia il giorno 1/07/2008 ai n.º.29970/18237, con il quale la società "IMMOBILIARE M.B.L. – S.R.L." ha variato la sua denominazione in "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI S.R.L.";
- Rogito del notaio Daniele Manera di Soresina in data 20/09/2010, repertorio n.º.27969/9883, registrato a Soresina il 04/10/2010 al n.º2927 Serie 1T, trascritto a Brescia il giorno 11/10/2010 ai n.º.41936/24299, con il quale la società "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI S.R.L." tra le altre, si è fusa mediante la costituzione della società "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI MORELLI GIOVANNI E C. S.A.S."

In data 24/06/2013 la Dott.ssa Conti Giuseppina ha provveduto a richiedere, presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria di Brescia, la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento per le sopra indicate unità immobiliari (Registro generale n. 21304 – Registro particolare n. 14834 – Presentazione n.21) a favore della massa dei creditori del fallimento "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni e C. s.a.s." nonché personale del socio Morelli Giovanni.

In data 01/10/2013, su richiesta del sottoscritto Ing. Andrea Peduzzi, il Comune di Capriano del Colle – Ufficio Tecnico, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (n.º10403 prot.10239) relativo alle aree individuate catastalmente al

Foglio n.1, mappali 912, 913, 971, 975, 972, 785, 866, 867, 868, 869, 870, 872, 873, 877, 878, 880, 881.

In base a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Capriano del Colle (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n°39 in data 04/11/2011) il Certificato attesta che:

1) tutti i mappali sopra citati ricadono in zona R4 = ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da Pianificazione Attuativa in itinere (P.A. convenzionato "P.1").

### ***Descrizione dell'immobile***

Come sopra già descritto, i Mappali in oggetto rientrano all'interno del piano di lottizzazione denominato "CIS-1" redatto a cura dall'Ing. Massimo Barbieri e protocollato presso il comune di Capriano del Colle in data 30/03/20007, e costituiscono aree destinate a OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI.

Ad oggi, lo stato di fatto dei mappali in oggetto è il seguente:

- Mappali 785 e 877: costituiscono parte di una strada principale di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono in fase di completamento (ad oggi risultano ultimate la rete fognaria, l'asfaltatura, l'illuminazione pubblica, i cavidotti, ecc.);
- Mappale 870: definisce le aree destinate a strade interne di lottizzazione e verde pubblico. Mentre alcune parti delle strade di lottizzazione si presentano con le opere di urbanizzazione in fase di ultimazione dei lavori, per i tratti interni ai lotti individuati dai catastali 866, 867, 868 e 869 l'area si presenta ancora in fase di cantiere.
- Mappale 881: è un'area destinata a strada di lottizzazione; ad oggi risulta in parte asfaltata e in parte priva del manto stradale e delle opere di urbanizzazione primaria. La strada divide due lotti (Mappali 878 e 880 - facenti parte del CIS-1) destinati rispettivamente a "verde pubblico attrezzato" e a "parcheggi pubblici";
- Mappale 878: area facente parte del piano di lottizzazione CIS-1 destinata a "verde pubblico attrezzato"; ad oggi il terreno si presenta con piano di

campagna a livello stradale, lasciato incolto. Al suo interno, in prossimità del lato Ovest, è depositato terreno di scavo che costituisce attualmente un rilevato. Si noti che non è presente alcun tipo di rifiuto tossico; l'eventuale livellamento del terreno non richiederà ditte specializzate e oneri aggiuntivi rispetto al normale smaltimento di macerie di cantiere.

- Mappale 880: area facente parte del piano di lottizzazione CIS-1 destinata a "parcheggi pubblici"; ad oggi il terreno si presenta con piano di campagna a livello stradale, lasciato incolto. Si noti che non è presente alcun tipo di rifiuto tossico; l'eventuale livellamento del terreno non richiederà ditte specializzate e/o oneri aggiuntivi rispetto al normale smaltimento di macerie di cantiere.

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile***

Di seguito si riporta la cronologia delle autorizzazioni edilizie:

- Piano di lottizzazione denominato "CIS n.1" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale GC n.29 del 31/03/2006 e approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale GC n.40 del 12/05/2006;
- Presso l'ufficio tecnico del Comune di Capriano del Colle esiste una Denuncia di Inizio Attività – prot. n°2315 Cat.10, Cl.10 del 14 marzo 2007, sostitutiva del permesso di costruire per interventi previsti dall'Art.10 del D.P.R. n.380 del 2001, riguardante l'effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "CIS.1";
- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione con atto del 14/06/2007 n° 22707/5752 di repertorio notaio Cherubini, trascritto a Brescia in data 30/06/2007 ai n° 37404/21952, stipulata tra il Comune di Capriano del Colle e la società "Immobiliare M.B.L. s.r.l.", Apostoli Giulio e Apostoli Rita per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto denominato "CIS.1".

Si noti che i Mappali 785 – 870 – 877 – 878 – 880 – 881 oggetto di perizia, ricadenti all'interno del piano di lottizzazione P.L. "CIS-1", costituiscono aree destinate a opere di *Urbanizzazione primaria e Standard*; come tali, in base all'art.18 della Convenzione urbanistica di cui al punto precedente, dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di Capriano del Colle, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini previsti dall'art. 3 della convenzione stessa. Le aree

dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

L'art. 19 della convenzione, inoltre, prevede che la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 2.

Ad oggi le opere di urbanizzazione primaria non sono ancora state ultimate, non è stato effettuato il relativo collaudo e i suddetti Mappali non sono ancora stati ceduti al Comune di Capriano del Colle; pertanto risultano ancora di proprietà della società fallita "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI MORELLI GIOVANNI E C. S.A.S." ma non sono edificabili.

### ***Valutazione dell'immobile.***

Come sopra descritto, i subalterni in oggetto, individuati catastalmente al Foglio 1, Mappali 785, 870, 877, 878, 880, 881 del comune censuario di Capriano del Colle, in quanto aree destinate a "opere di urbanizzazione primaria" e "standard" non hanno un valore di mercato in ragione del fatto che non possono essere immesse sul mercato immobiliare.

### ***Formalità gravanti sull' immobile***

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai n<sup>i</sup>.3387/604 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 750.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/12/2010 n°9248/10 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai n<sup>i</sup>.3388/605 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 800.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07/01/2011 n°100/11 di repertorio.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.01.2011 ai n<sup>i</sup>.3389/606 a favore della "Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo S.C." con sede in Asola e contro la Società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/01/2011 n°249/11 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 20.09.2012 ai n<sup>i</sup>.32534/5646 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank Spa" con sede in Udine e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 160.000,00; in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 31/05/2012 n°1303 di repertorio.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 18.01.2013 ai n<sup>i</sup>.2493/265 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank Spa" con sede in Udine e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.245.400,00.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28.01.2013 ai n<sup>i</sup>.3391/410 a favore della Società "Arte Casa snc di Menabò Giuliano & C." con sede in Ostiglia e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 57.000,00.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 14.05.2013 ai n<sup>i</sup>.16456/2583 a favore della Società "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A." con sede in Siena e contro la società "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" con sede in Gambara per la somma complessiva di Euro 1.350.000,00.

### ***Indicazione degli elementi per il calcolo dell'IMU***

In allegato alla presente relazione si fornisce il calcolo degli arretrati ICI/IMU relativi agli anni 2011 e 2012.

In base ai calcoli forniti dal Comune, risulta che il debito complessivo del "Gruppo Morelli Costruzioni di Morelli Giovanni & C. sas" ammonta a € 37.543,00 € per l'anno 2011 e 52.352,72 € per l'anno 2012. Tali cifre non sono comprensive di interessi e sanzioni.

Sempre al netto di interessi e sanzioni, risultano, per gli immobili in oggetto (Mappali 878, 880) i seguenti arretrati:

#### **Anno 2011**

- per il mappale 878 risulta un arretrato (complessivo) di 12.253,50 €;
- per il mappale 880 risulta un arretrato (complessivo) di 4.047,12 €;

### **Anno 2012**

- per il mappale 878 risulta un arretrato (complessivo) di 15.054,30 €;
- per il mappale 880 risulta un arretrato (complessivo) di 4.972,18 €;

### **Anno 2013**

Il calcolo dell'onere IMU a carico degli immobili individuati ai mappali 978 e 880 deve essere eseguito considerando quanto riportato nella Guida del Comune di Capriano del Colle per il calcolo dell'Imposta Municipale propria sperimentale (IMU).

In allegato si riporta la Guida del Comune di Capriano del Colle per il calcolo dell'Imposta Municipale propria sperimentale (IMU) con le aliquote deliberate dal Comune per l'anno 2013.

## **Riepilogo documenti allegati**

- Allegato 1.** Copia della nota di trascrizione del 24/06/2013 (Registro generale n. 21304 – Registro particolare n. 14834 – Presentazione n. 21);
- Allegato 2.** Elenco sintetico delle ispezioni ipotecarie per soggetto eseguite presso l’Agenzia delle Entrate;
- Allegato 3.** Guida per il calcolo dell’IMU del Comune di Capriano del Colle; calcolo arretrati ICI/IMU (anni 2011 e 2012) fornito dal Comune di Capriano del Colle;
- Allegato 4.** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5.** Copia convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione (Rep. n. 22707 Racc. n: 5752 del 14/06/2007)
- Allegato 6.** Estratto mappa;
- Allegato 7.** Estratto P.R.G.;
- Allegato 8.** Allegato fotografico;

Con ciò il tecnico, ritenuto di aver compiutamente e fedelmente adempiuto all’incarico affidatogli, sottoscrive

Con Osservanza

**Brescia, 23 dicembre 2013**

**Il Perito  
Ing. Andrea PEDEZZI**