

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALE IMPRESA

G.D. : Ill.mo Pres. Dott. Stefano Rosa.

Oggetto : Fallimento n° 94/2013 del Tribunale di Brescia – Sezione Speciale Impresa (Fallimento Lombardia Immobiliare S.r.l.).

Individuazione dei beni immobili, controllo delle regolarità urbanistiche, visure ipocatastali sul ventennio e stime.

Curatore : Dott. Luigi Bonetti con studio in via Cavour n° 2 25020 Flero (BS)
tel/fax 0302761067.

Perito : Dott. Ing. Riccardo Gozio con studio in via Giancarlo Peracchia n°
8/10 25064 Gussago (BS), tel/fax 0302773546, cell. 335210601, e-mail: riccgozio@gmail.com

PREMESSA

Allo scrivente il Presidente della Sezione Speciale Imprese, in data 24/09/2013, ha assegnato il seguente incarico:

“Individui il perito tutti gli immobili acquisiti al Fallimento.

Escludendo gli immobili ricadenti nel territorio comunale di San Paolo (BS) il

Perito:

- effettui le visure ipocatastali ventennali,*
- verifichi le regolarità urbanistiche,*
- stimi le unità immobiliari,*
- fornisca al Curatore tutta la documentazione utile per la vendita,*
- qualora le planimetrie catastali non fossero conformi ai luoghi riaccatasti gli stessi immobili,*

- qualora mancassero le certificazioni d'immobili di cui necessitassero per la stessa vendita, proceda alle pratiche delle stesse certificazioni energetiche.

Si autorizza già fin da ora il Perito a richiedere le planimetrie catastali di tutti gli immobili acquisiti al Fallimento ad esclusione di quelli in San Paolo (BS).

Il Perito indichi quali atti riguardano immobili venduti in data anteriore ai cinque anni dal Fallimento (15/04/2013)”.

Il Presidente assegna 60 gg. al Perito per lo svolgimento dell'incarico.

RELAZIONE

VISURE IPOCATASTALI VENTENNALI

Dalle visure ipocatastali eseguite sui 20 anni a partire dalla data del Fallimento (15/04/2013) la Lombardia Immobiliare S.r.l. risulta proprietaria dei seguenti immobili:

- 1) In comune di Azzano Mella (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 8 mappale 351:
 - sub. 12 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 273;
 - sub. 18 via Vittorio Veneto n° 20 cat. C/6 cl. 1 mq 13 rendita € 17,46;
 - sub. 19 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 43.

Lo scrivente allega:

- estratto mappa relativo al Comune di Azzano Mella (BS) foglio 8 mappale 351 (allegato 1),
- visura per soggetto al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. nel comune di Azzano Mella (BS) (allegato 2/A e 2/B),
- elenco dei subalterni relativo al foglio 8 mappale 351 del comune di Azzano Mella (BS) (allegato 3),

- elaborato planimetrico relativo al foglio 8 mappale 351 del comune di Azzano Mella (BS) (allegato 4),
 - planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 8 mappale 351 sub. 18 del comune di Azzano Mella (BS) (allegato 5).
- 2) In comune di Brandico (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207:
- sub. 1 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 rendita € 284,05;
 - sub. 6 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 4 rendita € 20658;
 - sub. 10 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 26 rendita € 3626;
 - sub. 14 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928;
 - sub. 15 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 24 rendita € 3347;
 - sub. 16 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649;
 - sub. 18 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928;
 - sub. 21 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649;
 - sub. 22 via Roma cat. C/2 cl. 3 mq 3 rendita € 2,94
 - sub. 24 via Roma cat. C/2 cl. 2 mq 208 rendita € 171,88.

Lo scrivente allega:

- estratto mappa relativo al Comune di Brandico (BS) foglio 7 mappale 207 (allegato 6),
- visura per soggetto al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. nel comune di Brandico (BS) (allegato da 7/A a 7/C),
- elenco dei subalterni relativo al foglio 7 mappale 207 del comune di Brandico (BS) (allegato 8),
- elaborato planimetrico relativo al foglio 7 mappale 207 del comune di Brandico (BS) (allegato 9),

- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 1 del comune di Brandico (BS) (allegato 10),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 6 del comune di Brandico (BS) (allegato 11),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 10 del comune di Brandico (BS) (allegato 12),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 14 del comune di Brandico (BS) (allegato 13),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 15 del comune di Brandico (BS) (allegato 14),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 16 del comune di Brandico (BS) (allegato 15),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 18 del comune di Brandico (BS) (allegato 16),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 21 del comune di Brandico (BS) (allegato 17),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 22 del comune di Brandico (BS) (allegato 18),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 7 mappale 207 sub. 24 del comune di Brandico (BS) (allegato 19).

3) In comune di Dello (BS) identificati:

- nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 18 mappale 163:
 - sub. 5 via San Francesco cat. A/2 cl. 5 vani 3 rendita € 178,18;
 - sub. 13 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74;
 - sub. 14 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74;

- sub. 15 via San Francesco area urbana mq 20.
- nel catasto dei terreni al foglio 18 mappale 160 seminativo irriguo cl. 2
Ha 0.00.42 R.D. € 0,37 R.A. € 0,41;
- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappali:
 - 207 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.23.35 R.D. € 22,31 R.A. € 25,32;
 - 246 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.04.42 R.D. € 4,22 R.A. € 4,79;
 - 247 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.98 R.D. € 1,89 R.A. € 2,15;
 - 248 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.05.00 R.D. € 4,78 R.A. € 5,42;
 - 249 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.02.88 R.D. € 2,75 R.A. € 3,12;
 - 251 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.05 R.D. € 1,00 R.A. € 1,14.
- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappale 250 seminativo irriguo cl. 1
Ha 0.03.44 (strada) R.D. € 3,29 R.A. € 3,73, per la quota di 3/8.

Lo scrivente allega:

- estratto mappa relativo al Comune di Dello (BS) foglio 18 mappale 163
(allegato 20),
- estratto mappa relativo al Comune di Dello (BS) foglio 20 mappale 207
(allegato 21),
- visura per soggetto al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. nel
Comune di Dello (allegato 22/A a 22/C),
- visura per soggetto al nominativo Immobiliare Pentagono Leonessa
S.r.l. nella provincia di Brescia, dalla quale risulta l'intestazione
catastale erronea, della quota di 3/8 della porzione di terreno individuata
al foglio 20 mappale 250. L'intestazione è erronea in quanto la proprietà
immobiliare, catastalmente, risulta ancora dell'immobiliare Pentagono
Leonessa S.r.l, quando invece dovrebbe risultare intestato alla

Lombardia Immobiliare S.r.l. L'errore è solo relativo alla mancanza di voltura catastale. Si allega la visura catastale. (allegato 22/D),

- elenco dei subalterni relativo al foglio 18 mappale 163 del comune di Dello (BS) (allegato 23),
 - elaborato planimetrico relativo al foglio 18 mappale 163 del comune di Dello (BS) (allegato 24),
 - planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 18 mappale 163 sub. 5 del comune di Dello (BS) (allegato 25),
 - planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 18 mappale 163 sub. 13 del comune di Dello (BS) (allegato 26),
 - planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 18 mappale 163 sub. 14 del comune di Dello (BS) (allegato 27).
- 4) In comune di Flero (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 3 mappale 213:
- sub. 5 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 rendita € 199,87;
 - sub. 10 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/2 cl. 3 mq 140 rendita € 296,45;
 - sub. 14 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 17 rendita € 48,29;
 - sub. 20 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77;
 - sub. 21 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77.

Lo scrivente allega:

- estratto mappa relativo al Comune di Flero (BS) foglio 3 mappale 213 (allegato 28),
- visura catastale per soggetto al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. nel comune di Flero (BS) (allegato 29/A a 29/B),
- elenco dei subalterni relativo al foglio 3 mappale 213 del comune di Flero (BS) (allegato 30),
- elaborato planimetrico relativo al foglio 3 mappale 213 del comune di Flero (BS) (allegato 31),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 3 mappale 213 sub. 5 del comune di Flero (BS) (allegato 32),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 3 mappale 213 sub. 10 del comune di Flero (BS) (allegato 33),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 3 mappale 213 sub. 14 del comune di Flero (BS) (allegato 34),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 3 mappale 213 sub. 20 del comune di Flero (BS) (allegato 35),
- planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al foglio 3 mappale 213 sub. 21 del comune di Flero (BS) (allegato 36).

1) Immobili in Azzano Mella (BS)

Tali immobili sono pervenuti alla società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 19/10/2006 Rep. n. 85.078/11.621 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 18/11/2006 ai nn. 62.220/35.608,
- atto di compravendita in data 19/10/2006 Rep. n. 85.078/11.621 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 18/11/2006 ai nn. 62.221/35.609,

- atto di permuta in data 17/11/2006 Rep. n. 85.258 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 16/12/2006 ai nn. 68.157/38.910.

La società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. con sede in Urgnano (BG) modificava la propria ragione sociale in Lombardia Immobiliare S.r.l. con sede a Zanica (BG) con atto in data 09/05/2011 Rep. 97.376/17.496 del Notaio Chiara Zichichi.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 18/11/2006 ai nn. 62.220/35.608 (allegato 37/A e 37/C),
- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 18/11/2006 ai nn. 62.221/35.609 (allegato 38/A e 38/C),
- nota di trascrizione della permuta trascritta a Brescia il 16/12/2006 ai nn. 68.157/38.910 (allegato 39/A e 39/D),
- visura ipotecaria al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. all'ufficio provinciale di Brescia (allegato da 40/A a 40/M),
- visura ipotecaria all'ufficio provinciale di Brescia relativa agli immobili siti nel Comune di Azzano Mella al catasto dei fabbricati foglio 8 particella 351 (allegato da 41/A a 41/B),
- visura ipotecaria al nominativo Monaco Mario Bortolo all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 42/A e 42/D),
- visura ipotecaria al nominativo Monaco Maria all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 43/A e 43/C),
- visura ipotecaria al nominativo Monaco Ernestina all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 44/A e 44/C),

- visura ipotecaria al nominativo Monaco Giuliana all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 45/A e 45/B).

Gli immobili acquisiti al Fallimento sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 a favore di Zaina Angelo nato in Francia il 26/10/1941;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 per la somma complessiva di € 47.428,44, a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 (allegato da 46/A a 46/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 (allegato da 47/A a 47/G),
- nota di trascrizione del pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 (allegato da 48/A a 48/G),
- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828 (allegato da 49/A a 49/G).

2) Immobili in Brandico (BS)

In dipendenza della successione legittima a Toninelli Lorenzo deceduto il 20/07/1992 come a denuncia di successione n° 24 Vol. 43 presentata a Lonato e

trascritta a Brescia il 11/12/1996 ai nn. 36.455/23.665 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia il 17/05/2007 ai nn. 28.217/16.604) l'area sulla quale è sorto il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari acquisite al Fallimento apparteneva a Toninelli Marisa nata a Brandico (BS) il 20/09/1959. L'area è stata interessata dalla convenzione edilizia con il Comune di Brandico di cui all'atto del 08/07/2002 Rep. n° 26.447 del Notaio Aldo Garioni trascritto a Brescia il 15/07/2002 ai nn. 31.796/19.865.

Con atto di compravendita in data 19/04/2007 ai nn. 86.569/12.398 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 17/05/2007 ai nn. 28.228/16.605 detta area passava alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. che poi ha realizzato il complesso immobiliare.

La società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. con sede in Urgnano (BG) modificava la propria ragione sociale in Lombardia Immobiliare S.r.l. con sede a Zanica (BG) con atto in data 09/05/2011 Rep. 97.376/17.496 del Notaio Chiara Zichichi.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione della successione trascritta a Brescia il 11/12/1996 ai nn. 36.455/23.665 (allegato da 50/A a 50/O),
- nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia il 17/05/2007 ai nn. 28.217/16.604 (allegato 51/A a 51/B),
- visura ipotecaria al nominativo Toninelli Marisa all'ufficio provinciale di Brescia (allegato da 52/A a 52/C),
- nota di trascrizione della convenzione edilizia trascritta a Brescia il 15/07/2002 ai nn. 31.796/19.865 (allegato 53/A e 53/B),

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 17/05/2007 ai nn. 28.218/16.605 (allegato 54/A e 54/B).

Le unità immobiliari acquisite al Fallimento sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 21/06/2007 ai nn. 35.664/9.130 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA & PIACENZA SPA, sede Parma, annotata di frazionamento in data 29/10/2008 ai nn. 50.017/8.821;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03/02/2011 ai nn. 4.761/859 per la somma complessiva di € 110.000,00, a favore di F.lli Gnali Bacicio S.r.l. con l'annotazione in data 05/05/2011 ai nn. 18.791/3.196;
- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 a favore di Zaina Angelo nato in Francia il 26/10/1941;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 per la somma complessiva di € 47.428,44, a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 a favore di IMMABER S.R.L.;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828.

Lo scrivente allega:

- nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 21/06/2007 ai nn. 35.664/9.130 con l'annotazione di frazionamento in data 29/10/2008 ai nn. 50.017/8.821 (allegato 55/A e 55/L),

- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03/02/2011 ai nn. 4.761/859 con l'annotazione in data 05/05/2011 ai nn. 18.791/3.196 (allegato 56/A e 56/T),
- nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 (allegato 46/A e 46/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 (allegato 47/A e 47/G),
- nota di trascrizione del pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 (allegato 48/A e 48/G),
- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828 (allegato 49/A e 49/G).

3) Immobili in Dello (BS)

Terreni individuati al foglio 18 mappali 160 e 163

In dipendenza della successione legittima a Lanzani Giuseppina deceduta il 14/12/1948 come a denuncia di successione trascritta a Brescia il 28/04/1949 ai nn. 2.604/2.306 l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari acquisite al Fallimento apparteneva ad Arici Maddalena fu Umberto nata a Rezzato (BS) il 02/11/1928.

Con atto di compravendita in data 14/03/2005 ai nn. 78.345/9.794 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 12/04/2005 ai nn. 18.603/11.178 detta area passava alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 12/04/2005 ai nn. 18.603/11.178 (allegato da 57/A a 57/C),

- visura ipotecaria relativa al catasto fabbricati foglio 18 mappale 163 nel comune di Dello all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 58/A e 58/B).

Terreni individuati al foglio 20 mappali 207, 246, 247, 248, 249, 250 e 251

In dipendenza dell'atto di compravendita in data 19/10/1979 Rep. 7.119/1.616 del Notaio Michela Franzoni trascritto a Brescia il 14/11/1979 ai nn. 22.217/16.907 le aree sopra citate appartenevano a:

- Sozzi Giuseppe nato ad Azzano Mella il 30/04/1904 per 1/16 in comunione,
- Tinti Agnese nata a Dello il 29/11/1913 per 1/16 in comunione,
- Sossi Francesco nato a Dello il 29/06/1936 per 1/8,
- Sossi Gian Battista nato a Dello il 04/06/1941 per 1/8,
- Sossi Mario nato a Orzinuovi il 03/01/1944 per 1/8,
- Sossi Roberto nato a Orzinuovi il 01/03/1952 per 1/8,
- Sossi Agostino nato a Orzinuovi il 26/07/1949 per 1/8,
- Sossi Luciano nato a Dello il 01/04/1938 per 1/8,
- Sossi Bortolo nato a Orzinuovi il 06/07/1946 per 1/8.

In dipendenza della successione legittima a Sozzi Luciano deceduto il 29/08/1982 come a denuncia di successione n° 33 Vol. 47 presentata a Verolanuova e trascritta a Brescia il 07/03/1986 ai nn. 6.055/4.391 le aree sopra descritte passavano a:

- Sozzi Giuseppe nato ad Azzano Mella il 30/04/1904 per 9/144 in comunione,
- Tinti Agnese nata a Dello il 29/11/1916 per 9/144 in comunione,
- Sossi Francesco nato a Dello il 29/06/1936 per 18/144,
- Sossi Gian Battista nato a Dello il 04/06/1941 per 18/144,

- Sossi Mario nato a Orzinuovi il 03/01/1944 per 18/144,
- Sossi Roberto nato a Orzinuovi il 01/03/1952 per 18/144,
- Sossi Agostino nato a Orzinuovi il 26/07/1949 per 18/144,
- Sossi Bortolo nato a Orzinuovi il 06/07/1946 per 18/144,
- Dorofatti Francesca nata a Verolanuova il 23/01/1945 per 6/144,
- Sossi Morena nata a Verolanuova il 20/10/1966 per 4/144,
- Sossi Gian Luca nato a Verolanuova il 19/11/1969 per 4/144,
- Sossi Giuseppe nato a Brescia il 06/05/1975 per 4/144.

Per successione legittima a Sozzi Giuseppe deceduto il 08/02/1987 come a denuncia di successione n° 78 Vol. 62 presentata a Verolanuova e trascritta a Brescia il 05/02/1988 ai nn. 3.539/2.304 le aree passavano a:

- Tinti Agnese nata a Dello il 29/11/1916 per 63/1.008,
- Sossi Francesco nato a Dello il 29/06/1936 per 135/1.008,
- Sossi Gian Battista nato a Dello il 04/06/1941 per 135/1.008,
- Sossi Mario nato a Orzinuovi il 03/01/1944 per 135/1.008,
- Sossi Roberto nato a Orzinuovi il 01/03/1952 per 135/1.008,
- Sossi Agostino nato a Orzinuovi il 26/07/1949 per 135/1.008,
- Sossi Bortolo nato a Orzinuovi il 06/07/1946 per 135/1.008,
- Dorofatti Francesca nata a Verolanuova il 23/01/1945 per 42/1.008,
- Sossi Morena nata a Verolanuova il 20/10/1966 per 31/1.008,
- Sossi Gian Luca nato a Verolanuova il 19/11/1969 per 31/1.008,
- Sossi Giuseppe nato a Brescia il 06/05/1975 per 31/1.008.

In forza di atto di divisione e stralcio in data 30/10/1989 Rep. n° 19.657/6.551 del Notaio Michela Franzoni trascritto a Brescia il 30/11/1989 ai nn. 33.588/23.099 le aree passavano a:

- Sossi Francesco nato a Dello il 29/06/1936 per 1/6,
- Sossi Gian Battista nato a Dello il 04/06/1941 per 1/6,
- Sossi Mario nato a Orzinuovi il 03/01/1944 per 1/6,
- Sossi Roberto nato a Orzinuovi il 01/03/1952 per 1/6,
- Sossi Agostino nato a Orzinuovi il 26/07/1949 per 1/6,
- Sossi Bortolo nato a Orzinuovi il 06/07/1946 per 1/6.

In forza di atto di compravendita in data 17/03/2003 Rep. n° 35.745/5.791 del Notaio Michele Forino trascritto a Brescia il 27/03/2003 ai nn. 15.377/9.800 le aree passavano alla società F.lli Gnali Bacicio di Gnali Battista e C. s.n.c, sede Barbariga.

Lo scrivente evidenzia che la nota di trascrizione della divisione a stralcio di cui all'atto in data 30/10/1989 Rep. n° 19.657/6.551 del Notaio M. Franzoni risulta compilata in modo difforme rispetto al titolo il quale prevedeva l'uscita dalla comunione dei Sigg.ri Dorofatti Francesca, Sossi Morena, Sossi Gianluca e Sossi Giuseppe e non anche della Sig.ra Tinti Agnese, la quale è poi deceduta il 04/04/1998 lasciando eredi per Legge i figli Sossi Roberto, Sossi Francesco, Sossi Gian Battista, Sossi Mario, Sossi Bortolo, Sossi Agostino ed i nipoti Sossi Morena, Sossi Gianluca e Sossi Giuseppe, in luogo del figlio premorto Sossi Luciano.

Seguendo quanto indicato nella nota di trascrizione di cui all'atto di divisione a stralcio sopra indicato i Sigg.ri Sossi Francesco, Sossi Gian Battista, Sossi Mario, Sossi Bortolo, Sossi Agostino e Sossi Roberto, come già citato, con atto in data 17/03/2003 Rep. n° 35.745/5.791 del Notaio M. Forino cedevano alla società F.lli Gnali Bacicio di Gnali Battista e C. s.n.c. le aree in oggetto, in ragione di un sesto (1/6) ciascuno, ignorando i diritti dei nipoti Sossi Morena,

Sossi Gianluca e Sossi Giuseppe, cedendo quindi anche una quota di “cosa altrui”.

Per ovviare al problema di cui sopra, con atto di “cessione di quote anche a titolo transattivo” in data 09/04/2008 Rep. n° 89.055/13.759 del Notaio C. Zichichi, trascritto a Brescia il 08/05/2008 ai nn. 21.188/12.980, i sei fratelli Sossi suddetti hanno acquistato le quote di spettanza dei nipoti Sossi Monica, Gianluca e Giuseppe, regolarizzando quindi l’atto del 17/03/2003 Rep. n° 35.745/5.791 del Notaio M. Forino, atto per il quale è stata ripetuta la trascrizione il 17/04/2012 ai nn. 13.517/9.186.

Con atto di compravendita in data 29/03/2010 Rep. n° 93.959/16.142 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 28/04/2010 ai nn. 17.236/9.839 le aree passavano alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l, sede Urgnano (BG). La società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. con sede in Urgnano (BG) modificava la propria ragione sociale in Lombardia Immobiliare S.r.l. con sede a Zanica (BG) con atto in data 09/05/2011 Rep. 97.376/17.496 del Notaio Chiara Zichichi.

Con atto di compravendita in data 11/05/2011 Rep. n° 97.408/17.506 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 12/05/2011 ai nn. 19.842/12.153 la società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. cedeva alla B.B.M. BONOMELLI S.r.l. la quota indivisa di 5/8 del mappale 250 del foglio 20 costituente strada, rimanendo pertanto proprietaria della restante quota indivisa di 3/8.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 04/11/1979 ai nn. 22.217/16.907 (allegato da 59/A a 59/M),

- nota di trascrizione della successione trascritta a Brescia il 07/03/1986 ai nn. 6.055/4.391 (allegato da 60/A a 60/M),
- visura ipotecaria al nominativo Sossi Giuseppe all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 61/A e 61/B),
- visura ipotecaria al nominativo Tinti Agnese all'ufficio provinciale di Brescia (allegato da 62/A a 62/C),
- nota di trascrizione della successione trascritta a Brescia il 05/02/1988 ai nn. 3.539/2.304 (allegato da 63/A a 63/O),
- visura ipotecaria al nominativo Dorofatti Francesca all'ufficio provinciale di Brescia (allegato da 64/A e 64/C),
- nota di trascrizione della divisione a stralcio trascritta a Brescia il 30/11/1989 ai nn. 33.588/23.099 (allegato da 65/A a 65/O),
- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 27/03/2003 ai nn. 15.377/9.800 (allegato da 66/A a 66/C),
- visura ipotecaria al nominativo F.lli Gnali Bacicio S.r.l. all'ufficio provinciale di Brescia (allegato 67/A e 67/B),
- nota di trascrizione della convenzione edilizia trascritta a Brescia il 12/06/2007 ai nn. 33.629/19.598 (allegato da 68/A a 68/D),
- nota di trascrizione della cessione di quote anche a titolo transattivo trascritta a Brescia il 08/05/2008 ai nn. 21.188/12.920 (allegato da 69/A a 69/E),
- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 17/04/2012 ai nn. 13.517/9.186 (allegato da 70/A a 70/D);
- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 28/04/2010 ai nn. 17.236/9.839 (allegato da 71/A a 71/C),

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 12/05/2011 ai nn. 19.842/12.153 (allegato da 72/A a 72/D),
- visura ipotecaria relativa al catasto terreni foglio 20 mappale 28 nel comune di Dello all'ufficio provinciale di Brescia (allegato da 73/A e 73/C).

Le unità immobiliari acquisite al Fallimento sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 24/12/2005 ai nn. 74.957/17.181 a favore della BANCA CARIGE SPA – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA, sede Genova, annotata di frazionamento in data 10/06/2011 ai nn. 24.746/4.218;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03/02/2011 ai nn. 4.761/859 per la somma complessiva di € 110.000,00, a favore di F.II Gnali Bacicio S.r.l. con l'annotazione in data 05/05/2011 ai nn. 18.791/3.196;
- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 a favore di Zaina Angelo nato in Francia il 26/10/1941;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 per la somma complessiva di € 47.428,44, a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 a favore di IMMABER S.R.L.;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/02/2013 ai nn. 4.298/595 per la somma complessiva di € 100.000,00, a favore di BANCA CARIGE – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA, sede Genova, che grava anche su immobili di proprietà di terzi;

- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828.

Lo scrivente allega:

- nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 24/12/2005 ai nn. 74.957/17.181 con l'annotazione di frazionamento in data 10/06/2011 ai nn. 24.746/4.218 (allegato da 74/A a 74/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03/02/2011 ai nn. 4.761/859 con l'annotazione in data 05/05/2011 ai nn. 18.791/3.196 (allegato da 56/A a 56/S),
- nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 (allegato da 46/A a 46/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 (allegato da 47/A a 47/G),
- nota di trascrizione del pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 (allegato da 48/A a 48/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/02/2013 ai nn. 4.298/595 (allegato da 75/A a 75/C),
- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828 (allegato da 49/A a 49/G).

4) Immobili in Flero (BS)

In dipendenza dell'atto di compravendita in data 23/03/1971 Rep. n° 102.532/9.002 del Notaio G. Stivala trascritto a Brescia il 09/04/1971 ai nn. 6.180/5.030 l'area sulla quale è stato eretto il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari acquisite al Fallimento apparteneva a Noventa

Gian Battista nato a Poncarale – Flero (BS) il 10/10/1940 e Fracassi Lucia nata a Brescia il 27/12/1942 per 1/2 ciascuno.

Con atto di compravendita in data 13/07/2005 Rep. n° 79.938/10.217 del Notaio Chiara Zichichi trascritto a Brescia il 18/07/2005 ai nn. 38.503/22.756 la suddetta area con il fabbricato soprastante edificato dai Sigg.ri Noventa e Fracassi passava alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l.

La società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. con sede in Urgnano (BG) modificava la propria ragione sociale in Lombardia Immobiliare S.r.l. con sede a Zanica (BG) con atto in data 09/05/2011 Rep. 97.376/17.496 del Notaio Chiara Zichichi.

Lo scrivente allega:

- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 23/03/1971 ai nn. 6.180/5.030 (allegato da 76/A a 76/E),
- visura ipotecaria al nominativo Noventa Gian Battista all'Ufficio Provinciale di Brescia (allegato da 77/A a 77/C),
- visura ipotecaria al nominativo Fracassi Lucia all'Ufficio Provinciale di Brescia (allegato 78),
- nota di trascrizione della compravendita trascritta a Brescia il 18/07/2005 ai nn. 38.503/22.756 (allegato da 79/A a 79/B).

Le unità immobiliari acquisite al Fallimento sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 18/07/2005 ai nn. 38.504/9.658 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA & PIACENZA S.P.A. sede Parma, annotata di frazionamento in data 16/11/2007 ai nn. 63.756/12.181;

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 a favore di Zaina Angelo nato in Francia il 26/10/1941;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 per la somma complessiva di € 47.428,44, a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 a favore di IMMABER S.R.L. con sede a Brescia;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828.

Lo scrivente allega:

- nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 18/07/2005 ai nn. 38.504/9.658 con l'annotazione in data 16/11/2007 ai nn. 63.756/12.181 (allegato da 80/A a 80/N),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03/02/2011 ai nn. 4.761/859 con l'annotazione in data 05/05/2011 ai nn. 18.791/3.196 (allegato da 56/A a 56/S),
- nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Brescia il 27/07/2011 ai nn. 32.405/19.852 (allegato da 46/A a 46/G),
- nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 04/11/2011 ai nn. 45.004/9.739 (allegato da 47/A a 47/G),
- nota di trascrizione del pignoramento trascritto a Brescia il 29/12/2011 ai nn. 54.046/34.187 (allegato da 48/A a 48/G),
- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Brescia il 30/05/2013 ai nn. 18.301/12.828 (allegato da 49/A a 49/G).

**Atti che riguardano immobili venduti in data anteriore ai cinque anni dal
Fallimento (15/04/2013)**

Nei cinque anni anteriori alla data del Fallimento (15/04/2013) la società Lombardia Immobiliare S.r.l. (già Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l.) ha effettuato le seguenti vendite immobiliari, così come desunto dell'elenco sintetico delle formalità al nominativo Lombardia Immobiliare S.r.l. (allegato da 40/A a 40/M):

- con atto del Notaio Giuseppe Cristaldi Rep. n° 43.772/8.318 trascritto a Brescia il 17/09/2008 ai nn. 42.531/25.965,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 89.953/14.256 trascritto a Brescia il 10/10/2008 ai nn. 46.892/28.190,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 89.955/14.258 trascritto a Brescia il 10/10/2008 ai nn. 46.894/28.191,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 89.957/14.260 trascritto a Brescia il 10/10/2008 ai nn. 46.896/28.192,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 89.958/14.261 trascritto a Brescia il 10/10/2008 ai nn. 46.897/28.193,
- con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. n° 40.784/17.821 trascritto a Brescia il 24/11/2008 ai nn. 54.498/33.039,
- con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. n° 40.783/17.820 trascritto a Brescia il 25/11/2008 ai nn. 54.745/33.149,
- con atto del Notaio Paolo Cherubini Rep. n° 24.459/6.728 trascritto a Brescia il 16/04/2009 ai nn. 16.140/10.085,
- con atto del Notaio Gianluigi Cisotto Rep. n° 121.486/18.380 trascritto a Brescia il 23/04/2009 ai nn. 17.248/10.723,

- con atto del Notaio Gianluigi Cisotto Rep. n° 121.486/18.380 trascritto a Brescia il 23/04/2009 ai nn. 17.249/10.724,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 91.612/14.968 trascritto a Brescia il 27/04/2009 ai nn. 17.808/11.035,
- con atto del Notaio Guido Cirilli Rep. n° 23.916/8.409 trascritto a Brescia il 20/01/2010 ai nn. 2.055/1.135,
- con atto del Notaio Chiara Zichichi Rep. n° 97.408/17.506 trascritto a Brescia il 12/05/2011 ai nn. 19.842/12.153,
- con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. n° 50.207/25.282 trascritto a Brescia il 06/06/2011 ai nn. 23.498/14.330,
- con atto del Notaio Giovanni Battista Calini Rep. n° 92.412/29.770 trascritto a Brescia il 15/07/2011 ai nn. 30.188/18.504,
- con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso Rep. n° 50.861/25.817 trascritto a Brescia il 10/08/2011 ai nn. 35.729/21.986.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI IN AZZANO MELLA (BS)

In data 21/10/2013 lo scrivente si è portato ad Azzano Mella, presso gli immobili acquisiti al Fallimento, aventi accesso da via Vittorio Veneto.

Trattasi di porzioni di aree urbane e di un posto auto scoperto, quest'ultimo adiacente alle stesse aree urbane, situate nella zona centrale del paese, all'interno di una corte circondata da fabbricati.

Lo scrivente evidenzia che l'area urbana individuata al catasto dei fabbricati sezione NCT foglio 8 mappale 351 al subalterno 19 di mq 43 catastali di fatto risulta essere un passaggio obbligato per raggiungere l'area urbana individuata

al catasto dei fabbricati sezione NCT foglio 8 mappale 351 al subalterno 12 di mq 273 catastali.

Lo scrivente evidenzia che la terza unità immobiliare, acquisita al Fallimento, è individuata al catasto dei fabbricati sezione NCT foglio 8 mappale 351 al subalterno 18 di mq 13 catastali.

Trattasi di aree esterne di cui si allegano n° 2 fotografie, una riprendente una vista d'insieme e l'altra riprendente il posto auto.

IMMOBILI IN BRANDICO (BS)

In data 22/11/2013 lo scrivente si è portato a Brandico presso gli immobili acquisiti al Fallimento, aventi accesso da via Roma. Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari acquisite al Fallimento, di recente costruzione, si trova in vicinanza della zona centrale del paese, disposto in un condominio su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato adibito ad autorimesse con alcune cantine.

L'appartamento individuato al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 1 attualmente risulta abitato dal Sig. Gerelli Cristian con famiglia, costituito:

- al piano terra: soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio (sottoscala), portico esterno ed una corte esclusiva,
- al piano primo: due camere da letto, un bagno, un balcone ed una piccola terrazza.

Le principali finiture risultano essere le seguenti:

- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati,
- pavimenti in ceramica al piano terra, in parquet al piano primo, nel corridoio e nelle due camere da letto,

- rivestimento nel bagno e nella parete dell'angolo cottura in ceramica,
- pavimento nel portico, nella terrazza e balcone in clinker,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane esterne in legno,
- riscaldamenti a caloriferi,
- porte interne in legno tipo tamburato,
- presenza del salvavita,
- regolazione del riscaldamento mediante termostato ambiente.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi e garantiti dalla caldaia ad incasso sita sul balcone al piano primo.

Lo scrivente segnala il cedimento del pavimento del vialetto pedonale che corre intorno all'abitazione.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 10 attualmente risulta utilizzata dal Sig. Gerelli Cristian con famiglia.

La larghezza utile di ingresso risulta di 2,60 m mentre l'altezza minima, con la porta basculante aperta, risulta di 2,10 m, pertanto mezzi di altezza superiore a 2,10 m non possono entrare.

Tutte le autorimesse site al piano seminterrato presentano le seguenti finiture:

- pavimento in calcestruzzo con finitura al quarzo come il corsello,
- muri perimetrali portanti in conglomerato cementizio armato a vista,
- muri divisorii in prismi a vista,
- solaio a vista tipo predalles,
- basculante di accesso in lamiera semplice zincata.

L'appartamento individuato al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 6 attualmente risulta abitato dal Sig. Manenti Giovanni, si trova al piano primo ed è costituito da soggiorno con cucina, due camere da letto, un bagno, una piccola terrazza e due balconi.

Le principali finiture risultano essere le seguenti:

- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati,
- pavimenti in ceramica nella cucina – soggiorno e nel bagno, in parquet nelle due camere da letto e nel disimpegno,
- rivestimento nel bagno e nella parete dell'angolo cottura in ceramica,
- pavimento nella terrazza e nei due balconi in clinker,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane esterne in legno,
- riscaldamento a caloriferi in tutte le stanze,
- porte interne in legno tipo tamburato,
- predisposizione dell'impianto di condizionamento,
- presenza del salvavita e del termostato ambiente.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi e garantiti dalla caldaia ad incasso sita sulla terrazza.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 16 attualmente risulta utilizzata dal Sig. Manenti Giovanni e presenta le finiture come prima descritte.

La larghezza utile di ingresso risulta di 2,11 m mentre l'altezza minima, con la porta basculante aperta, risulta di 2,10 m, pertanto mezzi di altezza superiore a 2,10 m non possono entrare.

In tutte le altre autorimesse, così come nella cantina, non si è potuto entrare per l'assenza della chiave di accesso.

Lo scrivente evidenzia che le altezze delle autorimesse, quelle non prima descritte, cioè in quelle in cui non si è potuti entrare, sono riferite alla foronomia delle porte, cioè la misura è effettuata all'architrave del telaio della basculante e pertanto la stessa altezza netta, con la porta aperta, risulterà inferiore.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 14 presenta una larghezza netta di ingresso di 2,44 m con un'altezza, riferita all'architrave del telaio della basculante, di 1,95 m.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 15 presenta una larghezza netta di ingresso di 2,67 m con un'altezza, riferita all'architrave del telaio della basculante, di 1,95 m.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 18 presenta una larghezza netta di ingresso di 1,95 m con un'altezza, riferita all'architrave del telaio della basculante, di 1,96 m.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 21 presenta una larghezza netta di ingresso di 2,14 m con un'altezza, riferita all'architrave del telaio della basculante, di 2,26 m.

La cantina individuata al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 22, di cui non si è potuti entrare per la mancanza della chiave, è stata sommariamente visionata attraverso una apertura soprastante la porta di accesso. Risultano le seguenti finiture:

- pavimento in calcestruzzo con finitura al quarzo come il corsello,
- muri perimetrali portanti in conglomerato cementizio armato a vista,

- solaio a vista tipo predalles,
- porta di accesso in lamiera semplice zincata.

Lo spazio di manovra al piano seminterrato, tra le due opposte file di autorimesse, risulta avere una larghezza variabile da un minimo di 5,20 m ad un massimo di 5,40 m.

Al piano seminterrato, per la presenza di elevata acqua sorgiva, l'allontanamento della stessa acqua è garantito da una pompa sommersa. Lo scrivente evidenzia che qualora la pompa si fermasse, lo stesso piano verrebbe ad allagarsi, come lo è stato in passato e riscontrabile dalle consistenti tracce di sporco depositato sul pavimento della cantina acquisita al Fallimento ed individuata al subalterno 22.

Il sottotetto individuato al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207 subalterno 24 presenta una finitura al rustico con muricci e tavelloni con una piccola porzione, all'arrivo della scala, in legno con lucernario. L'altezza massima in colmo sotto il tavellone è di 2,14 m dal pavimento rustico. Misurando le alzate della scala si nota che è stato previsto, un sottofondo con pavimento, dello spessore di 10 cm. Lo scrivente evidenzia che detta unità immobiliare è gravata di pesanti servitù tra le quali l'obbligo di passaggio per: le manutenzioni alla copertura, all'antenna televisiva con i relativi apparati di discesa, la verifica degli esalatori, ecc. Di fatto risulta utilizzabile solo il disimpegno sito al secondo orizzontamento fuori terra.

Si allegano le seguenti fotografie:

- una riprendente l'ingresso al vano scala comune condominiale,
- due fotografie riprendenti l'appartamento individuato al subalterno 1,
- due fotografie riprendenti l'appartamento individuato al subalterno 6,

- una fotografia riprendente il corsello comune condominiale,
- una fotografia riprendente l'autorimessa individuata al subalterno 10,
- una fotografia riprendente l'autorimessa individuata al subalterno 16,
- una fotografia riprendente l'ingresso alla cantina individuata al subalterno 22,
- una fotografia riprendente il sottotetto individuato al subalterno 24.

IMMOBILI IN DELLO (BS) – FRAZ. QUINZANELLO

In data 20/11/2013 lo scrivente si è portato a Dello (BS) frazione Quinzanello presso gli immobili acquisiti al Fallimento, aventi accesso pedonale in via San Francesco n° 21. Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari acquisite al Fallimento si trova nella zona residenziale del paese, in periferia, e risulta di recente costruzione.

L'appartamento individuato al catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 18 mappale 163 subalterno 5 si sviluppa al piano primo e secondo mansardato, così costituito: una terrazza di arrivo, ingresso cucina – soggiorno, un bagno, una camera da letto, piccola loggia ed un sottotetto. L'unità immobiliare è raggiungibile da un vialetto pedonale, di proprietà esclusiva, avente una larghezza netta di 98 cm, con pavimento in gres porcellanato con un chiusino rotto.

La scala in acciaio di accesso all'abitazione risulta, nel punto minimo, avere una larghezza di soli 63 cm. Il piano sottotetto risulta con il tetto in legno a vista, dal quale si verificano infiltrazioni di acqua dal lucernario, in particolare, guardando verso la gronda, sulla destra.

Le principali finiture risultano essere le seguenti:

- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati al piano primo,

- soffitto all'ultimo piano in legno a vista,
- pavimenti in ceramica al piano primo, in parquet all'ultimo piano,
- rivestimento nel bagno e nella parete dell'angolo cottura in ceramica,
- pavimento nella terrazza e nella loggia in clinker,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane esterne in legno,
- riscaldamenti a caloriferi,
- porte interne in legno tipo tamburato,
- presenza del salvavita e del termostato ambiente.

L'appartamento, per contratto fornito dalla Sig.ra Lorena Garcia Ruiz, oggi presente al sopralluogo con la propria figlia Poalelungi Laura di 7 mesi, risulta in locazione ai Sigg.ri Poalelungi Nelu nato a Galati (Romania) il 16/10/1986 C.F. PLLNLE86R16Z129G e Sig.ra Lorena Garcia Ruiz nata in Spagna il 05/03/1992 C.F. GRCLRN92C45Z131M. Contratto avente per oggetto l'appartamento in Dello fraz. Quinzanello in via San Francesco e costituito da posto auto, il tutto individuato catastalmente al NCT di Brescia (lo scrivente evidenzia che non siamo nel comune catastale di Brescia) foglio 18 particella 163 sub. 5 cat. A/2 cl. 5 vani 3 rendita catastale € 178,18 e foglio 18 particella 163 sub. 14 cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita catastale € 13,74. Durata del contratto dal 01/01/2013 scadenza 31/12/2016 con canone annuo di € 4.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate. Contratto riportante la data del 20/08/2012. Lo scrivente rileva che detto contratto, pur essendo firmato da entrambe le parti (Lombardia Immobiliare S.r.l. e Sig. Poalelungi Nelu, manca la firma della Sig.ra Lorena Garcia Ruiz) non risulta registrato.

Si è passati a visionare i due posti auto scoperti, sempre in via San Francesco n° 21 ed ubicati a sud – est del fabbricato. Posti auto individuati al NCT di Dello foglio 18 mappale 163 subalterno 13 e 14. Trattasi di posti auto scoperti pavimentati e gravati di servitù di passaggio a favore del piccolo lotto individuato al catasto dei terreni del comune di Dello al foglio 18 mappale 160, avente una superficie catastale di 42 mq.

Si sono presentati i Sigg. Mehedintiu Cristian Gabriel cell. 3482654614 e la Sig.ra Mehedintiu Florina residenti a Dello in via San Francesco n° 21. Entrambi hanno evidenziato allo scrivente che hanno acquistato, oltre all'appartamento con garage ubicati all'estremo est del condominio ed individuati rispettivamente ai subalterni 7 e 12, anche il posto auto scoperto individuato al subalterno 13. I Sigg. Mehedintiu inoltre evidenziando che hanno comperato anche il pezzettino di terreno all'estremo est individuato al mappale 160 del foglio 18 della superficie catastale di 42 mq. I Sigg. Mehedintiu dichiarano di essere in possesso della documentazione di quanto acquistato. Per ultimo i Sigg. Mehedintiu evidenziano che il posto auto scoperto individuato al subalterno 14, attiguo al subalterno 13, era stato promesso bene comune condominiale. Lo scrivente, nonostante le accurate visure ipocatastali effettuate all'Agenzia delle Entrate, ed allegate alla presente perizia, non ha individuato titoli trascritti, a favore dei Sigg.ri Mehedintiu, riguardanti gli immobili individuati al subalterno 13 e mappale 160; tutto ciò premesso lo scrivente reputa, alla data attuale, che le due unità immobiliari in oggetto siano intestate al Fallimento.

L'area urbana individuata al catasto dei fabbricati del comune di Dello con la sezione NCT foglio 18 mappale 163 subalterno 15 risulta sui luoghi più piccola

rispetto a quella rappresentata nell'elaborato planimetrico, in quanto lo scivolo condominiale è più largo rispetto a quello rappresentato nell'elaborato planimetrico. In altri termini è stato realizzato lo scivolo condominiale più largo a scapito dell'unità immobiliare individuata al subalterno 15. Detta area urbana scoperta risulta pertanto di difficile accesso carraio. In altri termini solo una piccola autovettura può essere parcheggiata.

L'immobile individuato al catasto dei terreni del Comune di Dello foglio 18 mappale 160 risulta come piccolo lotto a verde ubicato nell'estremo sud – est del condominio. Immobile che alla data del sopralluogo (20/11/2013) risultava:

- utilizzato dalla famiglia Mehedintiu,
- con soprastante un piccolo prefabbricato ligneo delle dimensioni in pianta 1,80 m x 2,20 m, con un'altezza massima in colmo di 1,85 m, in gronda di 1,73 m. Di detto piccolo prefabbricato non risulta alcuna autorizzazione edilizia.

Si allegano le seguenti fotografie:

- una riprendente l'ingresso pedonale al condominio,
- due fotografie riprendenti l'appartamento individuato al subalterno 5,
- una fotografia riprendente i due posti auto scoperti, opposti allo scivolo, individuati ai subalterni 13 e 14,
- una fotografia riprendente l'area urbana individuata al subalterno 15.

IMMOBILI IN DELLO (BS) – FRAZ. CORTICELLE PIEVE

Lo scrivente, sempre in data 20/11/2013, si è portato a Dello (BS) frazione Corticelle Pieve presso gli immobili acquisiti al Fallimento. Trattasi di terreni attigui, siti in prossimità del centro della frazione Corticelle Pieve di Dello (BS), inseriti in un piano di lottizzazione residenziale denominato "I Pioppi",

convenzionato con l'Amministrazione Comunale di Dello attraverso la convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Chiara Zichichi il 11/05/2007 ai nn. 86.713/12.491. Come visionato durante il sopralluogo i lavori di urbanizzazione risultano eseguiti solo in piccola parte.

Lo scrivente, come citato precedentemente, segnala che gli immobili (lotti) acquisiti al Fallimento non comprendono tutti i terreni facenti parte della lottizzazione. I lotti acquisiti al Fallimento sono individuati al catasto dei terreni del comune di Dello foglio 20 mappali 207 (prevista per convenzione urbanistica da cedere all'Amministrazione Comunale), 246, 247, 248, 249, 250 (strada di lottizzazione in quota di 3/8) e 251.

Come riportato al punto 5 della convenzione urbanistica prima citata le aree destinate a strade, parcheggi, marciapiedi e verde nell'ambito del comparto che ammontano a complessivi mq 2.335 saranno cedute dopo l'approvazione del relativo collaudo e corrispondono al mappale 207.

Lo scrivente:

- per tali considerazioni, stimerà complessivamente tali terreni e pertanto propone la vendita in un solo lotto,
- evidenzia che la totale volumetria disponibile, quindi comprensiva dei lotti non acquisiti al Fallimento, riportata nella convenzione urbanistica prima citata, è di 5.453 mc.

Si allegano due fotografie riprendenti i terreni oggetto di stima.

IMMOBILI IN FLERO (BS)

In data 21/11/2013 lo scrivente si è portato a Flero (BS) presso gli immobili acquisiti al Fallimento, aventi accesso da via Alcide de Gasperi n° 122.

Ci sono tracce di umidità nel vano scale condominiale in vicinanza della porta di accesso all'appartamento di cui al subalterno 5. All'ultimo piano il vetro del vano scale, quindi condominiale, risulta rotto.

L'abitazione con l'autorimessa utilizzate dal Sig. Zaina Angelo sono individuate al catasto dei fabbricati del comune di Flero con la sezione NCT foglio 3 mappale 213 sub. 5 e 14.

Trattasi di abitazione facente parte di un complesso immobiliare più ampio che si sviluppa al piano terra, primo, sottotetto ed interrato.

Il Sig. Zaina evidenzia una serie di difetti al fabbricato tra i quali problemi all'impianto elettrico ed umidità al piano interrato.

Nell'appartamento utilizzato dal Sig. Zaina il condizionatore non rientra nella stima, così come la fontana a sud, l'impianto di irrigazione del giardino a sud e la siepe sempre in lato sud. Detti accessori – arredi sono quindi di proprietà del Sig. Zaina. Nella camera da letto nell'angolo nord – ovest nel muro a confine con il portico vi sono tracce di umidità.

Le principali finiture dell'appartamento individuato al sub. 5 risultano essere le seguenti:

- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati,
- pavimenti in ceramica nella zona giorno, in parquet nelle camere da letto e nel disimpegno,
- rivestimento nel bagno e nella parete dell'angolo cottura in ceramica,
- pavimento nel portico e nella terrazza in clinker,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane esterne in legno,
- riscaldamenti a caloriferi in tutte le stanze,

- porte interne in legno tipo tamburato,
- presenza del salvavita e del termostato ambiente.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi e garantiti dalla caldaia ad incasso sita esternamente al piano terra.

La cantina di pertinenza sita al piano interrato presenta: soffitto a vista tipo pedalles, muri intonacati su due lati e due pareti in cemento armato a vista ma con cassero per getto normale. Il pavimento è in ceramica con la porta di ingresso in lamiera semplice.

Il sottotetto individuato al catasto dei fabbricati del comune di Flero con la sezione NCT foglio 3 mappale 213 subalterno 10, libero da persone e cose, si presenta al rustico, ovvero senza intonaco né alcun impianto tecnologico. La struttura del tetto risulta in legno con travetti in legno massiccio, trave di spina in legno lamellare ed assito grezzo di larghezza variabile. Lo spessore di pavimento previsto, rispetto al vano scale di arrivo, risulta di cm 15. L'altezza sotto travetto, in colmo, risulta di 2,40 m rispetto al pavimento a rustico mentre l'altezza sotto travetto, alla gronda in lato nord, risulta, sempre rispetto al pavimento a rustico, di 0,94 m. L'accesso al sottotetto avviene dal vano scala condominiale mediante tre porte di accesso costituite quest'ultime da lamiera semplice. Lo scrivente evidenzia la presenza di alcune servitù, dovute agli impianti tecnologici, relative alle unità immobiliari sottostanti.

L'autorimessa individuata al catasto dei fabbricati del comune di Flero con la sezione NCT foglio 3 mappale 213 subalterno 14 attualmente risulta utilizzata, come già citato, dal Sig. Zaina Angelo e presenta le seguenti finiture:

- pavimento in calcestruzzo con finitura al quarzo come il corsello,
- muri perimetrali portanti in conglomerato cementizio armato a vista,

- muri divisorii in prismi a vista,
- solaio a vista tipo predalles,
- basculante di accesso in lamiera semplice zincata.

All'interno di tale autorimessa vi è la presenza di una trave in cemento armato ribassata che riduce l'altezza minima utile a 2,16 m.

Le autorimesse individuate al catasto dei fabbricati del comune di Flero con la sezione NCT foglio 3 mappale 213 subalterni 20 e 21 presentano le stesse finiture di quella individuata al subalterno 14. Vi sono evidenti infiltrazioni di acqua dal soffitto, in particolare all'interno dell'autorimessa individuata al subalterno 20, tanto che vi è la formazione di stalattiti. Anche se nell'autorimessa individuata al subalterno 21 non si è potuti entrare, per l'assenza della chiave, è palese la presenza di infiltrazioni, così come dimostrato dalle vistose macchie presenti sulla basculante di entrata. Macchie che hanno rovinato la stessa porta basculante.

Si allegano le seguenti fotografie:

- una riprendente, dalla pubblica via, l'ingresso carraio al condominio,
- due fotografie riprendenti l'appartamento individuato al subalterno 5,
- una fotografia riprendente il sottotetto individuato al subalterno 10,
- una fotografia riprendente il corsello comune condominiale, con la porta di accesso al box individuato al sub. 21,
- una fotografia riprendente l'autorimessa individuata al subalterno 14,
- una fotografia riprendente l'autorimessa individuata al subalterno 20.

SITUAZIONE URBANISTICA

In data 21/10/2013 e 23/10/2013, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Azzano Mella (BS)** si sono visionate le pratiche edilizie relative agli immobili

acquisiti al Fallimento, in particolare sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie che riguardano i vecchi proprietari. Pratiche, però, che in parte non riguardano gli immobili frazionati acquisiti al Fallimento. Dette pratiche vengono, per sicurezza urbanistica, riportate nella presente perizia:

- domanda di costruzione pratica n° 1/58 per la costruzione di capannone, presentata da Monaco Angelo, Monaco Luigi, Monaco Giuseppe e Monaco Romano. Pratica edilizia interessante il fabbricato ad ovest degli immobili acquisiti al Fallimento;
- domanda di costruzione pratica n° 14/59 per la costruzione di un magazzino, presentata da Monaco Angelo, Monaco Luigi, Monaco Giuseppe e Monaco Romano. Pratica edilizia inerente il fabbricato ad ovest degli immobili acquisiti al Fallimento;
- licenza di costruzione prot. n° 18 rilasciata il 18/06/1966 ai F.lli Monaco per la costruzione di un fabbricato sull'immobile a nord degli immobili acquisiti al Fallimento;
- concessione edilizia gratuita n° 35 prot. 1.407 rilasciata il 15/11/1990 a Monaco Luigi per la ricostruzione muro di cinta sul mappale n° 349 del foglio 8. Pratica edilizia non inerente gli immobili acquisiti al Fallimento;
- concessione edilizia in sanatoria n° 21 del 08/05/1991 prot. 1.529 per sopraelevazione tetto edificio, ottenendo una soffitta utilizzabile al posto del sottotetto non praticabile, rilasciata a Monaco Luigi. Pratica edilizia non inerente gli immobili acquisiti al Fallimento;
- denuncia inizio attività (D.I.A.) pratica n° 44/06 presentata il 11/11/2006 prot. 6.864 richiedente Monaco Ernestina e Monaco Mario Bortolo a firma del tecnico Geom. Girelli Gabriele con studio in via XX settembre 53/A

Ghedi (BS). D.I.A. inerente alla ristrutturazione del III piano di un fabbricato residenziale esistente sito in via Vittorio Veneto n° 20 con la creazione di n° 4 unità abitative;

- D.I.A. pratica n° 29/07 presentata il 02/07/2007 prot. 3.698 richiedente Monaco Maria. Trattasi di formazione di cancello pedonale fronte strada che non riguarda le unità immobiliari acquisite al Fallimento. Cioè il nuovo passo pedonale è progettato sul mappale 350 del foglio 8 del NCT di Azzano Mella;
- D.I.A. pratica n° 52/09 presentata il 22/10/2009 prot. 6.099 richiedente la società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. per lavori di demolizione porzione di cinta esterna;
- D.I.A. in sanatoria pratica n° 13/2011 presentata il 26/05/2011 prot. 3.602 richiedente la Sig.ra Monaco Maria. Trattasi di formazione di apertura al fabbricato ad ovest rispetto a quanto acquisito al Fallimento;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata il 22/07/2013 da Monaco Mario Bortolo prot. 4.466. Trattasi di divisione interna magazzino e pertanto non inerente gli immobili acquisiti al Fallimento;

Lo scrivente allega:

- l'estratto della domanda di costruzione pratica n° 1/58 con stralcio della tavola grafica (allegato da 81/A a 81/C);
- l'estratto della domanda di costruzione pratica n° 14/59 con stralcio della tavola grafica (allegato 82/A e 82/B);
- l'estratto della licenza di costruzione prot. n° 18 rilasciata il 18/06/1966 con stralcio della tavola grafica (allegato da 83/A a 83/C);

- l'estratto della concessione edilizia gratuita n° 35 rilasciata il 15/11/1990 con stralcio della tavola grafica (allegato da 84/A a 84/D);
- l'estratto della concessione edilizia in sanatoria n° 21 del 08/05/1991 con stralcio della tavola grafica (allegato da 85/A a 85/C);
- l'estratto della D.I.A. n° 44/06 con stralcio delle tavole grafiche presentata il 11/11/2006 (allegato da 86/A a 86/D);
- l'estratto della D.I.A. n° 29/07 con stralcio delle tavole grafiche presentata il 02/07/2007 (allegato da 87/A a 87/E);
- l'estratto della D.I.A. n° 52/09 con stralcio delle tavole grafiche presentata il 22/10/2009 (allegato da 88/A a 88/E);
- l'estratto della D.I.A. n° 13/2011 con stralcio delle tavole grafiche presentata il 26/05/2011 (allegato da 89/A a 89/D);
- l'estratto della S.C.I.A. prot. n° 4.466 con stralcio delle tavole grafiche presentata il 22/07/2013 (allegato da 90/A a 90/D).

In data 14/10/2013, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Brandico (BS)** si sono visionate le pratiche edilizie relative agli immobili acquisiti al Fallimento, in particolare sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire n° 730 del 25/07/2006 rilasciato alla Sig.ra Toninelli Marisa poi volturato alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 09/05/2007;
- denuncia inizio attività (D.I.A.) presentata il 19/03/2008 avente Prot. 1.057 consistente in una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire prima citato;
- richiesta del certificato di abitabilità presentata il 07/07/2008 con protocollo n° 2.523;

- dichiarazione di costituzione di agibilità per silenzio accoglimento rilasciata il 28/01/2009.

La pratica edilizia comunale prevede la divisione del sottotetto in modo diverso da come realizzato, occorre pertanto effettuare la sistemazione della stessa pratica edilizia.

Lo scrivente allega:

- l'estratto del Permesso di Costruire n° 730 del 25/07/2006 (allegato da 91/A a 91/D);
- l'estratto della D.I.A. presentata il 19/03/2008 con stralcio delle tavole grafiche (allegato da 92/A a 92/U);
- la richiesta del certificato di abitabilità effettuata in data 07/07/2008 con prot. n° 2.523 (allegato da 93/A a 93/C);
- dichiarazione di costituzione di agibilità per silenzio accoglimento datata 28/01/2009 (allegato 94).

In data 28/10/2013, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Dello (BS)** si sono visionate le pratiche edilizie relative agli immobili acquisiti al Fallimento, in particolare sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- 1) per quanto riguarda gli immobili individuati al Foglio 18 mappale 160 e 163:
 - permesso di costruire n° 617/2005 di cui alla Pratica Edilizia n° 18/2005 rilasciato alla società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 20/09/2005 per la realizzazione di un complesso immobiliare composta da n° 5 alloggi;
 - D.I.A. in variante al precedente permesso presentata il 25/07/2006 con protocollo n° 9.869;

- domanda certificato di agibilità presentata il 13/03/2007 con prot. n° 2.686 e conseguente silenzio – assenso;
- attestato di certificazione energetica relativo all'alloggio 6 (sub. 5) al piano primo depositato il 13/03/2007.

Lo scrivente allega:

- l'estratto del Permesso di Costruire n° 617/2005 (allegato da 95/A a 95/C);
- l'estratto della D.I.A. presentata il 25/07/2006 con stralcio delle tavole grafiche (allegato da 96/A a 96/M);
- la domanda del certificato di agibilità del 13/03/2006 con la costituzione per silenzio – assenso (allegato 97/A e 97/B);
- l'attestato di certificazione energetica relativo all'alloggio 6 (sub. 5) al piano primo (allegato da 98/A a 98/N).

2) per quanto riguarda i terreni individuati al Foglio 20:

- piano di lottizzazione residenziale denominato "I Pioppi" presentato il 23/06/2006 con prot. n° 1.387;
- convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Comunale il 11/05/2007 depositata il 09/04/2008 con prot. n° 4.017;
- l'Amministrazione Comunale con lettera del 29/10/2009 prot. n° 12.753 chiedeva alla società F.lli Gnali Bacicio con sede a Barbariga (BS) in via Industriale n° 43 il pagamento della somma di €(41.800,00 + IVA 10%) = € 45.980,00 per opere riguardanti il collettore fognario;
- l'Amministrazione Comunale con lettera del 25/06/2011 informava la Helvetia Assicurazioni con sede a Milano in via G.B. Cassinis n° 21 e la società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. dell'avvenuto

pagamento della somma di € 46.590,97 relativo alla partecipazione del lottizzante alla realizzazione del collettore fognario;

- D.I.A. presentata dalla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 10/05/2010 con prot. n° 5.221 per opere di urbanizzazione. Pratica edilizia di cui manca l'inizio lavori.

Lo scrivente evidenzia, come previsto dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Dello, che tali terreni rientrano in zona urbanistica C, ovvero di edilizia residenziale di espansione.

Lo scrivente allega:

- l'estratto del piano di lottizzazione presentato il 23/06/2006 con stralcio delle tavole grafiche (allegato da 99/A a 99/E);
- la convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Comunale il 11/05/2007 depositata il 09/04/2008 (allegato da 100/A a 100/Q);
- la lettera inviata dall'Amministrazione Comunale alla società F.Ili Gnali Bacicio il 29/10/2009 (allegato 101);
- la lettera inviata dall'Amministrazione Comunale alla Helvetia Assicurazioni ed alla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 25/06/2011 (allegato 102);
- l'estratto della D.I.A. presentata dalla Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 10/05/2010 (allegato da 103/A a 103/C);
- l'estratto del P.G.T. comprendente sia la tavola grafica che le norme tecniche (allegato da 104/A a 104/D).

In data 28/10/2013, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Flero (BS)** si sono visionate le pratiche edilizie relative agli immobili acquisiti al Fallimento, in particolare sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire oneroso di cui alla Pratica Edilizia n° 2005/124 e protocollo n° 2.331 rilasciato alla società Immobiliare Pentagono Leonessa S.r.l. il 03/03/2006 per la demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione palazzina residenziale di n° 7 unità immobiliari;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità totale presentate il 27/06/2007 con protocollo n° 7.135.

La pratica edilizia comunale prevede la divisione del sottotetto con due pareti divisorie, cosa non realizzata sul posto in quanto il sottotetto è un'unica grande stanza, occorre pertanto effettuare la sistemazione della stessa pratica edilizia.

Lo scrivente allega:

- l'estratto del Permesso di Costruire P.E. n° 2005/124 con stralcio delle tavole grafiche (allegato da 105/A a 105/M);
- la dichiarazione di fine lavori e la richiesta del certificato di agibilità totale presentate il 27/06/2007 (allegato 106/A e 106/B).

STIME

Le superfici di seguito riportate, al lordo dei muri, sono state calcolate dalle planimetrie catastali allegare alla presente. Sui luoghi sono state verificate, a campione, alcune misure trovandole conformi alle stesse schede catastali.

IMMOBILI IN AZZANO MELLA (BS)

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente scritto lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Azzano Mella (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 8 mappale 351:

- sub. 12 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 273, avente la superficie catastale di mq 273: $\text{mq } 273 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 27.30,00$.

- sub. 18 via Vittorio Veneto n° 20 cat. C/6 cl. 1 mq 13 rendita € 17,46, avente la superficie catastale di mq 13: $\text{mq } 13 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \underline{\text{€ } 3.900,00}$
- sub. 19 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 43, avente la superficie catastale di mq 43: $\text{mq } 43 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 4.300,0$.

Lo scrivente, in considerazione che l'area urbana individuata al subalterno 19 di fatto risulta essere un passaggio obbligato per raggiungere l'area urbana individuata al subalterno 12, consiglia la vendita in un unico lotto di entrambi tali immobili (sub. 12 + sub. 19), pertanto per un valore complessivo di € $(27.300,00 + 4.300,00) = \underline{\text{€ } 31.600,00}$

IMMOBILI IN BRANDICO (BS)

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente scritto lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Brandico (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207:

- sub. 1 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 rendita € 284,05, avente le seguenti superfici:
 - piano terra racchiuso da muri: circa mq 47, considerato al 100%,
 - piano primo racchiuso da muri: circa mq 47, considerato al 100%,
 - portico al piano terra: circa mq 4, considerato al 50%,
 - terrazza/balconi al piano primo: circa mq 11, considerati al 35%,
 - corte esclusiva al piano terra: circa mq 42, considerata al 10%,
- per una superficie ideale complessiva di mq $(47 + 47 + 0,5 \times 4 + 0,35 \times 11 + 0,10 \times 42) = \text{mq } 104,05$: $\text{mq } 104,05 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 104.050,00$. Valore che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando la stima di € 104.000,00

- sub. 6 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 4 rendita € 20658, avente le seguenti superfici:
 piano primo racchiuso da muri: circa mq 61, considerato al 100%,
 terrazza/balconi al piano primo: circa mq 17, considerati al 35%,
 per una superficie ideale complessiva di mq $(61 + 0,35 \times 17) =$ mq 66,95:
 mq 66,95 x €/mq 1.000,00 = € 66.950,00. Valore che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando la stima di € 66.900,00
- sub. 10 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 26 rendita € 3626, avente una superficie di circa mq 28: mq 28 x €/mq 500,00 = € 14.000,00
- sub. 14 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928, avente una superficie di circa mq 24: mq 24 x €/mq 500,00 = € 12.000,00
- sub. 15 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 24 rendita € 3347, avente una superficie di circa mq 25: mq 25 x €/mq 500,00 = € 12.500,00
- sub. 16 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649, avente una superficie di circa mq 20: mq 20 x €/mq 500,00 = € 10.000,00
- sub. 18 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928, avente una superficie di circa mq 23: mq 23 x €/mq 500,00 = € 11.500,00
- sub. 21 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649, avente una superficie di circa mq 22: mq 22 x €/mq 500,00 = € 11.000,00
- sub. 22 via Roma cat. C/2 cl. 3 mq 3 rendita € 2,94 avente una superficie di circa mq 3: mq 3 x €/mq 500,00 = € 1.500,00
- sub. 24 via Roma cat. C/2 cl. 2 mq 208 rendita € 171,88, avente una superficie di circa mq 240: mq 240 x €/mq 50,00 = €12.000,00. Posto che la pratica edilizia comunale prevede la divisione del sottotetto in modo diverso da come realizzato, occorre diminuire il costo, al valore del sottotetto per la

sistemazione della pratica edilizia. Costo della pratica stimata, in prima ipotesi, in € 2.500,00, risultando quindi il valore del sottotetto di € 9.500,00

IMMOBILI IN DELLO (BS) – FRAZ. QUINZANELLO

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente scritto lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Dello (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 18 mappale 163:

- sub. 5 via San Francesco cat. A/2 cl. 5 vani 3 rendita € 178,18, avente le seguenti superfici:

piano primo racchiuso da muri: circa mq 35, considerato al 100%,

loggia/balcone con scala al piano primo: circa mq 17, considerati al 35%,

piano sottotetto, porzione centrale, però non abitabile: circa mq 22, considerato al 50%,

piano sottotetto, nelle due porzioni più basse cioè verso le due gronde di estremità: circa mq 23, considerato al 20%,

corte esclusiva al piano terra: circa mq 10, considerata al 10%,

per una superficie ideale complessiva di mq $(35 + 0,35 \times 17 + 0,50 \times 22 + 0,20 \times 23 + 0,10 \times 10) = \text{mq } 57,55$: $\text{mq } 57,55 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 63.305,00$. Valore che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando la stima di € 63.300,00

- sub. 13 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74, avente una superficie di circa mq 14: $\text{mq } 14 \times \text{€/mq } 275,00 = \text{€ } 3.850,00$. Valore che per consuetudine si arrotonda alla seconda cifra significativa diventando la stima di € 3.800,00

- sub. 14 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74, avente una superficie di circa mq 14: $\text{mq } 14 \times \text{€/mq } 275,00 = \text{€ } 3.850,00$. Valore che

per consuetudine si arrotonda alla seconda cifra significativa diventando la stima di € 3.800,00

- sub. 15 via San Francesco area urbana mq 20 catastali, in realtà avente una superficie inferiore in quanto lo scivolo di accesso condominiale risulta più largo rispetto a quanto indicato graficamente nell'elaborato planimetrico: valutata a corpo in € 2.000,00

Lo scrivente valuta la piccola porzione di area identificata nel catasto dei terreni al foglio 18 mappale 160 seminativo irriguo cl. 2 Ha 0.00.42 R.D. € 0,37 R.A. € 0,41, avente una superficie catastale di 42 mq: mq 42 x €/mq 100,00 = € 4.200,00. Posto che esiste un piccolo prefabbricato sul lotto in esame, non assentito, occorre considerare le spese di smontaggio dello stesso prefabbricato, pari ad € 400,00, diventando pertanto il valore del lotto in esame di € 3.800,00

IMMOBILI IN DELLO (BS) – FRAZ. CORTICELLE PIEVE

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente scritto lo scrivente valuta gli immobili siti nel comune di Dello (BS) identificati:

- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappali:
 - 207 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.23.35 R.D. € 22,31 R.A. € 25,32, avente la superficie catastale di mq 2.335;
 - 246 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.04.42 R.D. € 4,22 R.A. € 4,79, avente la superficie catastale di mq 442;
 - 247 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.98 R.D. € 1,89 R.A. € 2,15, avente la superficie catastale di mq 198;
 - 248 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.05.00 R.D. € 4,78 R.A. € 5,42, avente la superficie catastale di mq 500;

- 249 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.02.88 R.D. € 2,75 R.A. € 3,12, avente la superficie catastale di mq 288;
- 251 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.05 R.D. € 1,00 R.A. € 1,14, avente la superficie catastale di mq 105;
- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappale 250 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.03.44 (prevista come strada) R.D. € 3,29 R.A. € 373, per la quota di 3/8, avente la superficie catastale di mq 344;

con un unico valore complessivo, in forza della convenzione urbanistica prima citata, di cui all'atto stipulato dal Notaio Chiara Zichichi in data 11/05/2007 Rep. n° 86.713/12.491, stimato a corpo in € 250.000,00.

IMMOBILI IN FLERO (BS)

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente scritto lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Flero (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 3 mappale 213:

- sub. 5 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 rendita € 199,87, avente le seguenti superfici:

piano terra racchiuso da muri: circa mq 69, considerato al 100%,

portico al piano terra: circa mq 19, considerato al 50%,

ripostiglio al piano interrato: circa mq 5, considerato al 50%,

corte esclusiva con terrazza soprastante alcune autorimesse al piano terra: circa mq 60, considerata al 10%,

per una superficie ideale complessiva di mq $(69 + 0,5 \times 19 + 0,5 \times 5 + 0,10 \times 60) = \text{mq } 87,00$: $\text{mq } 87,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 130.500,00$. Valore che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando la stima di € 130.000,00

- sub. 10 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/2 cl. 3 mq 140 rendita € 296,45, avente una superficie di circa mq 150: $\text{mq } 150 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 45.000,00$.
Posto che la pratica edilizia comunale prevede la divisione del sottotetto con due pareti divisorie, cosa non realizzata sul posto in quanto il sottotetto è un'unica grande stanza, occorre diminuire il costo, al valore del sottotetto per la sistemazione della pratica edilizia. Costo della pratica stimata, in prima ipotesi, in € 2.500,00, risultando quindi il valore del sottotetto di € 42.500,00.
- sub. 14 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 17 rendita € 48,29, avente una superficie di circa mq 20: $\text{mq } 20 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 15.000,00$
- sub. 20 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77, avente una superficie di circa mq 15: $\text{mq } 15 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 9.000,00$
Questa autorimessa è stimata, al metro quadrato, meno di quella individuata al sub. 14 in quanto si verificano infiltrazioni di acqua.
- sub. 21 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77, avente una superficie di circa mq 16: $\text{mq } 16 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 9.600,00$
Questa autorimessa è stimata, al metro quadrato, meno di quella individuata al sub. 14 in quanto si verificano infiltrazioni di acqua.

RIASSUNTO

Al Fallimento sono acquisiti i seguenti immobili:

1) IMMOBILI IN AZZANO MELLA (BS)

Immobili nel comune di Azzano Mella (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 8 mappale 351:

- sub. 12 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 273. Viene valutato € 27.300,00.

- sub. 18 via Vittorio Veneto n° 20 cat. C/6 cl. 1 mq 13 rendita € 17,46.
Viene valutato **€ 3.900,00**

- sub. 19 via Vittorio Veneto n° 20 area urbana mq 43. Viene valutato €
4.300,00.

Lo scrivente, in considerazione che l'area urbana individuata al subalterno 19 di fatto risulta essere un passaggio obbligato per raggiungere l'area urbana individuata al subalterno 12, consiglia la vendita in un unico lotto di entrambi tali immobili (sub. 12 + sub. 19), pertanto per un valore complessivo di €
(27.300,00 + 4.300,00) = **€ 31.600,00**

2) IMMOBILI IN BRANDICO (BS)

Immobili nel comune di Brandico (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 7 mappale 207:

- sub. 1 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 rendita € 284,05. Viene valutato €
104.000,00.

- sub. 6 via Roma cat. A/2 cl. 4 vani 4 rendita € 20658. Viene valutato €
66.900,00.

- sub. 10 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 26 rendita € 3626. Viene valutato €
14.000,00.

- sub. 14 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928. Viene valutato €
12.000,00.

- sub. 15 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 24 rendita € 3347. Viene valutato €
12.500,00.

- sub. 16 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649. Viene valutato €
10.000,00.

- sub. 18 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 21 rendita € 2928. Viene valutato € **11.500,00.**
- sub. 21 via Roma cat. C/6 cl. 3 mq 19 rendita € 2649. Viene valutato € **11.000,00.**
- sub. 22 via Roma cat. C/2 cl. 3 mq 3 rendita € 2,94 Viene valutato € **1.500,00.**
- sub. 24 via Roma cat. C/2 cl. 2 mq 208 rendita € 171,88. Viene valutato € **9.500,00.**

3) IMMOBILI IN DELLO (BS) FRAZ. QUINZANELLO

Immobili nel comune di Dello (BS) identificati:

- nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 18 mappale 163:
 - sub. 5 via San Francesco cat. A/2 cl. 5 vani 3 rendita € 178,18. Viene valutato € **63.300,00**
 - sub. 13 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74. Viene valutato € **3.800,00**
 - sub. 14 via San Francesco cat. C/6 cl. 1 mq 14 rendita € 13,74. Viene valutato € **3.800,00**
 - sub. 15 via San Francesco area urbana mq 20 catastali. Viene valutato a corpo € **2.000,00**
- nel catasto dei terreni al foglio 18 mappale 160 seminativo irriguo cl. 2 Ha 0.00.42 R.D. € 0,37 R.A. € 0,41. Viene valutato € **3.800,00**

4) IMMOBILI IN DELLO (BS) FRAZ. CORTICELLE PIEVE

Immobili nel comune di Dello (BS) identificati:

- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappali:
 - 207 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.23.35 R.D. € 22,31 R.A. € 25,32,

- 246 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.04.42 R.D. € 4,22R.A. € 4,79,
- 247 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.98 R.D. € 1,89R.A. € 2,15,
- 248 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.05.00 R.D. € 4,78R.A. € 5,42,
- 249 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.02.88 R.D. € 2,75R.A. € 3,12,
- 251 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.01.05 R.D. € 1,00R.A. € 1,14,
- nel catasto dei terreni al foglio 20 mappale 250 seminativo irriguo cl. 1 Ha 0.03.44 (prevista come strada) R.D. € 3,29 R.A. € 373, per la quota di 3/8.

L'intero comparto acquisito al Fallimento ed individuato come sopra esposto viene valutato **€ 250.000,00**

5) IMMOBILI IN FLERO (BS)

Immobili nel comune di Flero (BS) identificati nel catasto dei fabbricati con la sezione NCT foglio 3 mappale 213:

- sub. 5 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 rendita € 199,87.

Viene valutato **€ 130.000,00**

- sub. 10 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/2 cl. 3 mq 140 rendita € 296,45. Viene valutato **€ 42.500,00**

- sub. 14 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 17 rendita € 48,29.

Viene valutato **€ 15.000,00**

- sub. 20 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77.

Viene valutato **€ 9.000,00**

- sub. 21 via Alcide de Gasperi n° 122 cat. C/6 cl. 5 mq 14 rendita € 39,77.

Viene valutato **€ 9.600,00**

Reputando d'aver assolto all'incarico ricevuto, ad esclusione della redazione delle certificazioni energetiche mancanti, ma rimanendo a disposizione per

qualsiasi chiarimento e/o integrazione, con la presente è lieta l'occasione per
porgere deferenti ossequi.

Gussago (BS) 04/12/2013



A handwritten signature in black ink that reads "Riccardo Gozio".