

TRIBUNALE DI BRESCIA  
SEZ. SPEC. IMPRESA

**FALLIMENTO N° 94/2013**

**- LOMBARDIA IMMOBILIARE SRL -**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILIARI

**LOTTO 1:**

**QUOTA INDIVISA PARI AD 1/1 DELLA PIENA  
PROPRIETA' DI TERRENO EDIFICABILE SITO NEL  
COMUNE DI SAN PAOLO (BS) IN LOC. SCARPIZZOLO  
(MAPP.439 – 440 - 441)**

Presidente Giudice Delegato: Dott. Stefano Rosa

Curatore: Dott. Luigi Bonetti

C.T.U.: Ing. Irene Feigl

IL C.T.U.

ING. IRENE FEIGL





## **SOMMARIO**

1 – PREMESSA

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO DEL BENE

6 – SITUAZIONE IPOTECARIA – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

7 – VALUTAZIONE

### ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 5 – ATTI DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO 7 – ATTI RILEVANTI



## **1 – PREMESSA**

L'anno 2016, il giorno 5 del mese di luglio alle ore 12:10 nel Tribunale di Brescia, avanti al Giudice Delegato del fallimento Dott. Stefano Rosa è comparsa l'Ing. Irene Feigl, esperto nominato dalla procedura fallimentare ed il curatore Dott. Luigi Bonetti.

Il Presidente Giudice Delegato conferisce all'Ing. Irene Feigl il seguente incarico:

*“determini l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività degli immobili in San Paolo (BS) acquisiti alla massa fallimentare, nonché ogni altro elemento necessario e utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli immobili stessi. Potrà accedere ai Pubblici Uffici per informazioni e copie.*

*Indichi infine gli elementi di cui all'art. 2826 del Cod. Civ., natura degli immobili, Comune in cui si trovano, numero del catasto e delle mappe censuarie, gravami riguardanti detti immobili e situazione degli stessi rispetto alla Legge n. 47 del 28/02/1985”*

L'esperto dichiara:

“ sono l'Ing. Irene Feigl, nata a Brescia il 19.03.1974 con studio in Brescia Via Ronchi S. Francesco da Paola, 33. iscritta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3378, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, la quale, non riscontra alcuna condizione di incompatibilità, dichiara di accettare l'incarico e che procederà alla stima senza altro scopo rispetto a quello di far conoscere al curatore la verità”.

## **2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI**

Trattasi di terreno edificabile sito a San Paolo (BS) in località Scarpizzolo censito nel N.C.T.R. del Comune di San Paolo (BS) come segue:

**Foglio 10 - mapp. 439**, semin. irrig. cl.1, Ha 00.07.00, RD 6,87 €, RA 7,59 €

**Foglio 10 - mapp. 440**, semin. irrig. cl.1, Ha 00.00.25, RD 0,25 €, RA 0,27 €

**Foglio 10 - mapp. 441**, semin. irrig. cl.1, Ha 00.04.14, RD 4,06 €, RA 4,49 €

Il suddetto lotto confina:

- a Sud con il mapp.437;
- ad Ovest con il mapp.1;
- a Nord con il mapp.84;
- ad Est con i mapp.442, 428 e 422.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa e le visure catastali del bene **(Allegato 2)**.

### **3 – DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è situato nel Comune di San Paolo (BS) in località Scarpizzolo **(Allegato 1)**.

Il lotto ha una superficie catastale di 1.139,00 mq e si inserisce all'interno di un piano di lottizzazione denominato "Piano di lottizzazione in località Scarpizzolo" di edilizia residenziale, per il quale è stata stipulata con il Comune di San Paolo Convenzione Urbanistica in data 31.05.2007.

Il bene considerato nella presente perizia deriva dall'accorpamento del LOTTO n°4 (costituito dai mapp.439 e 440 entrambe di pertinenza del fallimento) e di parte del LOTTO n°6 (costituito nella sua totalità dal mapp.441, di pertinenza del fallimento e dal mapp.442, estraneo al fallimento) del Piano di Lottizzazione come da ultimo elaborato planivolumetrico depositato presso i pubblici uffici, in quanto in data 20.07.2011 con atto notaio Fabrizio Santosuosso Rep.50861/25817 LOMBARDIA IMMOBILIARE SRL ha venduto il mapp.442, a seguito di precedente frazionamento degli originari mappali.

In tale atto nulla viene specificato in merito alla ripartizione del volume edificabile tra i due mappali (441 e 442), pertanto si è ipotizzato di attribuire al mapp.441, di pertinenza del fallimento, la quota parte della volumetria edificabile assegnata al LOTTO n°6 dal Piano di Lottizzazione, proporzionando la volumetria edificabile complessiva alla superficie catastale del mapp.441.

Si precisa che nella definizione del bene posto in vendita si è optato per l'accorpamento dei mappali 439, 440 e 441 in ragione della penalizzazione nell'accessibilità e nella distribuzione dei volumi di progetto venutasi a creare per il LOTTO n°6, a seguito del frazionamento e della cessione del mapp.442.

Si sottolinea inoltre che il Piano di Lottizzazione prevede per il LOTTO n°6 l'osservazione nell'edificazione di un limite di rispetto evidenziato nell'elaborato planivolumetrico di detto piano.

Allo stato attuale l'intera area di lottizzazione si trova in uno stato di generale abbandono; solo su alcuni lotti, diversi da quelli in esame, risultano in corso di completamento dei fabbricati.

Sono state inoltre eseguite solo parte delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica a carico del lottizzante.

Relativamente a tali opere si rimanda a quanto sancito con l'atto di transazione del 20.06.2016, analizzato nel successivo capitolo 4.

E' stato inoltre rilevato che il lotto in esame risulta coltivato in continuità con il fondo limitrofo posto ad ovest e catastalmente identificato al Fg.10 mapp.1 (come chiaramente visibile nella Foto n°1: Vista aerea - dell'**Allegato 1**).

Da indagini compiute è emerso che il fondo oggetto di perizia viene utilizzato come terreno di coltivo, senza alcun titolo, da soggetti terzi che hanno in uso i terreni adiacenti (Fg.10 mapp.1).

#### **4 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il terreno censito nel N.C.T.R del Comune di San Paolo (BS) al **foglio 10 mappali 439 - 440 - 441** secondo il vigente **Piano Generale di Governo (P.G.T.)** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 13.04.2012 e vigente dal 28.11.2012. (di cui si riporta uno stralcio nell'**Allegato 3**), ricade nella Zona C1 Edilizia Residenziale di espansione in atto, regolamentata dall'articolo n°23 del piano delle regole ed è soggetto a piano di lottizzazione.

La destinazione urbanistica dell'area in esame è riportata nell'allegato C.D.U. (**Allegato 3**)

E' stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo al fine di analizzare tutta la documentazione depositata presso i pubblici uffici relativa al lotto in esame e di seguito elencata (**Allegato 4**).

- Piano di lottizzazione in località Scarpizzolo adottato con deliberazione di consiglio comunale n.34 del 31.10.2006 e definitivamente approvato con deliberazione di consiglio comunale n.2 del 15.01.2007.

Si evidenzia che per tale piano era previsto un contributo di monetizzazione degli standard pari a 39.550,00 € da versare al Comune e che ad oggi tale importo risulta essere stato saldato con il pagamento di una somma di 10.000,00 € e con l'escussione di una polizza per la rimanente quota.

- Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di San Paolo in data 31.05.2007 con atto Manuela Mondello del 31.05.2007 Rep. n°169683 Racc. n°16161.

Tra i vari obblighi del lottizzante stabiliti da tale atto si evidenziano i seguenti:

- cedere gratuitamente al Comune di San Paolo la superficie destinata a strada, parcheggi, servizi tecnologici ecc;

- realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione come previste da progetto;

- costituire a favore del Comune di San Paolo fidejussione assicurativa dell'importo di 272.000,00 €, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione previste dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione.

- Permesso di costruire n°35/2008 per opere di urbanizzazione presentato in data 11.04.2008, integrato in data 12.05.2008 su richiesta del Comune e rilasciato in data 14.05.2008.

- Dichiarazione di inizio attività n°111/2008 presentata in data 19.12.2008 per la costruzione di 4 unità abitative, in un lotto diverso da quello in esame, e come variante al Permesso di costruire n°35/2008 per lo spostamento dei volumi tra i lotti all'interno del Piano di Lottizzazione.



La Tav.1a “Planivolumetrico – barriere architettoniche”, allegata a tale DIA, risulta essere pertanto l’ultimo elaborato approvato che definisce la ripartizione della capacità edificatoria nei diversi lotti.

Il Piano di Lottizzazione prevede una volumetria edificabile complessiva ammessa pari a 11.704,00 mc, distribuita su tredici lotti come da elaborato planivolumetrico ultimo in atti; il fondo in esame corrisponde alla totalità del LOTTO n°4 previsto dal Piano di Lottizzazione, al quale viene assegnata una volumetria edificabile pari a 1.400,00 mc ed a parte del LOTTO n°6 previsto dal Piano di Lottizzazione, al quale viene assegnata una volumetria edificabile pari a 684,00 mc.

Si sottolinea inoltre che il Piano di Lottizzazione prevede per il LOTTO n°6 l’osservazione nell’edificazione di un limite di rispetto evidenziato nell’elaborato planivolumetrico di detto piano.

Si precisa infine che in data 20.06.2016 è stato stipulato tra il Comune di San Paolo, la società Blue Immobiliare srl, l’impresa Edile F.lli Barucco & C., il Fallimento Lombardia Immobiliare srl, Falia Sergio Battista e Fontana Massimo un **atto di transazione**, non trascritto, con il quale si conviene ai punti 6, 7, 8, 9 quanto di seguito riportato (**Allegato 7**):

*6) Il Comune di San Paolo con la sottoscrizione del presente atto si obbliga ad attivare immediatamente le azioni necessarie alla escussione della fideiussione rilasciata dalla Compagnia RAS Assicurazioni, dell’importo di Euro 272.000,00 (duecentosettantaduemila) a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nel piano di lottizzazione convenzionato.*

*7) Il Comune di San Paolo, a seguito del ricevimento della somma garantita dalla fideiussione di cui all’art. 6, si impegna ad eseguire e/o a far eseguire le opere di urbanizzazione indicate nel piano di lottizzazione convenzionato sino alla concorrenza della somma di cui alla fideiussione assicurativa in oggetto, entro mesi diciotto dalla data di ricevimento dell’importo oggetto della fideiussione e fino alla concorrenza massima dell’importo predetto.*

8) Il Comune di San Paolo si obbliga a non modificare l'attuale destinazione urbanistica delle aree interessate dal piano di lottizzazione per tutto il periodo di vigenza del piano di lottizzazione, la cui efficacia viene prorogata fino al 30 giugno 2024.

9) Per quanto riguarda le "denunce di inizio attività" presentate rispettivamente in data 19.12.2008 da Immobiliare Pentagono Srl, in data 10.9.2009 da Impresa Bonetti G & C. s.n.c., in data 14.4.2009 da Blue Immobiliare srl e in data 14.4.2009 da F.11i Barucco & C. snc, la loro validità ed efficacia sono fissate in anni tre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

## **5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in proprietà della società LOMBARDIA IMMOBILIARE S.R.L. per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti (**Allegato 5**):

- atto di compravendita notaio Fabrizio Santosuosso del 29.10.2008 Rep. n°40782 Racc. n°17819, registrato a Brescia in data 25.11.2008 al n°19991 Serie IT e trascritto a Brescia in data 25.11.2008 Reg. Part. n°33148 Reg. Gen. n°54744;

con tale atto la società IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L. P.IVA 03192840167 acquista dal sig. FALIA SERGIO BATTISTA gli immobili in oggetto;

- verbale di assemblea generale - atto notaio Chiara Zichichi del 09.05.2011 Rep. n°97376 Racc. n°17496;

con tale atto la società IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L. C.F. 03192840167 modifica la propria denominazione sociale in LOMBARDIA IMMOBILIARE S.R.L C.F. 03192840167.

## **6 – SITUAZIONE IPOTECARIA – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR II di Brescia con aggiornamento 11.10.2016 risulta che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami (**Allegato 6**):

- 1) **costituzione di vincolo** di cui all'atto notaio Antonio Lagella del 06.08.2003 Rep. n°706 Racc. n°559, trascritto a Brescia in data 09.08.2003 Reg. Part. n°24621 Reg. Gen. n°40672 (viene integralmente riportato l'atto nell'**Allegato 7**);

Con tale atto stipulato a favore del Comune di San Paolo e contro Falia Sergio Battista, Marinoni Renato, Falia Giuliana, Falia Lorenza Torri Antonio (proprietari dei terreni oggetto dell'atto) viene istituito un vincolo di non edificabilità sul fondo, parte del quale è oggetto del fallimento, stabilendo però che tale vincolo potesse essere modificato in relazione ad eventuali modifiche alla normativa urbanistica vigente o a seguito di variazioni della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operate dagli strumenti urbanistici generali; a tal proposito si evidenzia che alla data della costituzione del vincolo lo strumento urbanistico vigente classificava l'area oggetto del fallimento in Zona E2 – Agricola di protezione e/o rispetto ambientale, mentre successivamente a fronte della variazione delle norme urbanistiche l'area è divenuta edificabile.

- 2) **convenzione urbanistica** di cui all'atto notaio Manuela Mondello del 31.05.2007 Rep. n°169683 Racc. n°16161, trascritta a Brescia in data 20.06.2007 Reg. Part. n°20740 Reg. Gen. n°35493 (integralmente riportato nell'**Allegato 4**);

- 3) **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo di € 800.000,00** a favore di TECNOMANGIMI S.R.L. contro FALIA SERGIO BATTISTA iscritta il 27.11.2008 Reg. Part.12030 Reg. Gen.55206, quota capitale € 651.896,35, derivante da atto giudiziario Tribunale di Parma – Sezione distaccata di Fidenza del 20.10.2008 Rep. n°588/2008;

si evidenzia che l'immobile in esame, oggetto del decreto ingiuntivo, viene venduto da FALIA SERGIO BATTISTA a IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L. con atto notaio Fabrizio Santosuosso del 29.10.2008 Rep. n°40782 Racc. n°17819 trascritto a Brescia in data 25.11.2008;

- 4) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. contro FALIA SERGIO BATTISTA (per la quota 1/2 relativamente all'unità negoziale n°1 estranea al fallimento e per la quota 1/1 relativamente all'unità negoziale n°2 oggetto del fallimento) e contro MARINONI RENATO (per la quota 1/2 relativamente all'unità negoziale n°1 estranea al fallimento) trascritto l'01.03.2011 Reg. Part.5116 Reg. Gen.8571, derivante da atto giudiziario del 27.12.2010 Rep. n°21252/2010; si precisa che alla data di tale atto gli immobili oggetto del fallimento non erano più di proprietà di FALIA SERGIO BATTISTA ma erano di proprietà di IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L., in quanto FALIA SERGIO BATTISTA li vende a IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L. con atto notaio Fabrizio Santosuosso del 29.10.2008 Rep. n°40782 Racc. n°17819 trascritto a Brescia in data 25.11.2008 ed inoltre con restrizione dei beni a seguito di atto notaio Fabrizio Santosuosso del 29.10.2008 Rep. n°40781 Racc. n°17818 vengono estinte le ipoteche a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. relativamente ai beni oggetto del fallimento.
- 5) **atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo** a favore di ZAINA ANGELO contro IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA SRL trascritto il 27.07.2011 Reg. Part.19852 Reg. Gen.32405, derivante da atto giudiziario del 27.06.2011 Rep. n°2314/2011;
- 6) **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo di € 47.428,44** a favore di IMMABER S.R.L. contro IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA SRL iscritta il 04.11.2011 Reg. Part.9739 Reg. Gen.45004, quota capitale € 45.369,17, derivante da atto giudiziario Tribunale di Brescia del 06.10.2011 Rep. n°6943;
- 7) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a favore di IMMABER S.R.L. contro LOMBARDIA IMMOBILIARE S.R.L. trascritto il

29.12.2011 Reg. Part.34187 Reg. Gen.54046, derivante da domanda giudiziale Tribunale di Brescia dell'01.12.2011 Rep. n°17058;

- 8) **atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento** a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' LOMBARDIA IMMOBILIARE S.R.L. contro LOMBARDIA IMMOBILIARE S.R.L. trascritto il 30.05.2013 Reg. Part.12828 Reg. Gen.18301, derivante da atto giudiziario Tribunale di Brescia del 15.04.2013 Rep. n°95.

Risultano inoltre iscritte diverse ipoteche, di seguito riportate, che però a seguito di annotazioni di restrizione di beni **non gravano più sugli immobili oggetto del fallimento:**

- 1) ipoteca volontaria di € 1.100.000,00 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (LENO BRESCIA) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro FALIA SERGIO BATTISTA e contro MARINONI RENATO iscritta il 31.10.2003 Reg. Part.12964 Reg. Gen.53470, quota capitale € 550.000,00 durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di finanziamento Notaio Manuela Mondello del 20.10.2003 Rep. 144267;
- 2) ipoteca volontaria di € 650.000,00 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro FALIA SERGIO BATTISTA e contro MARINONI RENATO iscritta il 03.12.2007 Reg. Part.16304 Reg. Gen.66790, quota capitale € 340.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Notaio Manuela Mondello del 20.11.2007 Rep. 170508/16637;
- 3) ipoteca volontaria di € 650.000,00 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro FALIA SERGIO BATTISTA e contro MARINONI RENATO iscritta il 17.01.2008 Reg. Part.562 Reg. Gen.3013, quota capitale € 340.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Notaio Manuela Mondello del 20.11.2007 Rep. 170508/16637;

nota presentata in rettifica alla precedente ipoteca per un errore nell'identificazione delle quote;

- 4) ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo di € 110.000,00 a favore di F.LLI GNALI BACICIO S.R.L. contro IMMOBILIARE PENTAGONO LEONESSA S.R.L. iscritta il 03.02.2011 Reg. Part.859 Reg. Gen.4761, quota capitale € 100.000,00, derivante da atto giudiziario Tribunale di Brescia del 21.01.2011 Rep. n°553.

Si ribadisce inoltre che in data 20.06.2016 è stato stipulato tra il Comune di San Paolo, la società Blue Immobiliare srl, l'impresa Edile F.lli Barucco & C., il Fallimento Lombardia Immobiliare srl, Falia Sergio Battista e Fontana Massimo un **atto di transazione**, non trascritto, già analizzato al capitolo 4, con il quale le parti stipulano degli accordi relativamente ai terreni oggetto del fallimento.

## **7 – VALUTAZIONE**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti su San Paolo;
- imprese e società immobiliari operanti su San Paolo.

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire alla volumetria edificabile un valore unitario pari a 65,00 €/mc.

Il Piano di Lottizzazione prevede per il terreno denominato LOTTO n°4, catastalmente individuato con il mapp.439 e 440, integralmente di pertinenza del fallimento, una volumetria edificabile pari a 1.400,00 mc.

Il Piano di Lottizzazione prevede per il terreno denominato LOTTO n°6, catastalmente individuato con il mapp.441, di pertinenza del fallimento, e con il mapp.442, estraneo al fallimento, una volumetria edificabile pari a 684,00 mc.

Si è quindi ipotizzato di calcolare la volumetria edificabile da attribuire al solo mapp.441, proporzionando la volumetria edificabile complessiva del LOTTO n°6 nel Piano di Lottizzazione alla superficie catastale del mapp.441 in esame, ottenendo:

Superficie catastale mapp.441 = 414,00 mq

Superficie catastale mapp.442 = 160,00 mq

Superficie catastale complessiva LOTTO n°6 Piano Lottizzazione = 574,00 mq

Volumetria edificabile mapp.441 =  $684,00 \text{ mc} / 574,00 \text{ mq} \times 414,00 \text{ mq} = 493,34 \text{ mc}$ .

Essendo quindi la volumetria complessivamente edificabile del lotto in esame pari a 493,34 mc si ottiene il seguente valore di stima:

$$1.893,34 \text{ mc} \times 65,00 \text{ €/mc} = 123.067,10 \text{ €}$$

Arrotondando si ottiene:

**VALORE DI STIMA LOTTO 1** **123.000,00 €**

---

**(diconsi euro centoventitremila)**

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl



Brescia 20 ottobre 2016