

Fallimento n. 4/2023
TRIBUNALE DI BRESCIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili di proprietà
in Carpenedolo e Desenzano del Garda

[REDACTED]

INCARICO

Il dott. [REDACTED] nella sua qualità di Curatore Fallimentare del Fallimento n. 4/2023 relativo alla soc. [REDACTED] e personale del sig. [REDACTED] ha conferito incarico al geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. [REDACTED] e con studio professionale a [REDACTED] di provvedere a redigere un elaborato peritale dei beni immobili posseduti e a suddividere gli stessi in Lotti distinti sulla base dei quali procedere alle successive vendite competitive.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Presso lo stesso Ente si è provveduto nel medesimo tempo anche alla verifica della situazione patrimoniale con l'individuazione sia degli atti di provenienza degli immobili, sia delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti.

Non si è provveduto alla verifica della regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia presso i Comuni sul cui territorio si trovano, sia perché il termine assegnato per la produzione della presente perizia era incompatibile con i tempi previsti dai Comuni per l'accesso agli atti, sia anche perché la presente perizia è propedeutica al trasferimento coattivo dei beni, condizione questa per la quale non è prescritto alcun obbligo normativo di verifica della conformità edilizia.

L'accesso agli immobili per verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli opportuni elementi valutativi è stato compiuto in data 4 ottobre 2023.

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

- A - [REDACTED]
LOTTO 1 - Negozio a Carpenedolo in via XX Settembre 249-251
LOTTO 2 - Negozio a Desenzano del Garda in via Francesco Agello 72
- B - Proprietà [REDACTED]
LOTTO 3 - Abitazione a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba 174
LOTTO 4 - Terreno agricolo a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba

LOTTO 4

Terreno agricolo a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Catasto Terreni del Comune di Carpenedolo (BS)

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
18	60	Semin irrig	2	410	3,28	2,96

Intestazione catastale:

██ - nato a MEDOLE (MN) il 13/11/1947

Diritto di proprietà per 1/1

Allegati di riferimento:

4.01 - estratto di mappa dal fg. 22 di Carpenedolo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile consiste in un terreno a destinazione agricola di 410 mq.

Si trova ai margini dell'abitato di Carpenedolo, ma prospetta direttamente sulla strada principale che attraversa il paese.

È recintato da una rete metallica plastificata, pressoché interamente coperta dalla vegetazione spontanea.

Non risulta essere utilizzato in alcun modo

Allegati di riferimento:

4.02 - foto aerea

4.03 - fotografie dell'immobile

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Con atto notaio ██████████ del 14/11/2000 rep. 11101, trascritto a Brescia il 7/12/2000 ai nn. part. 27380/46532, il terreno è pervenuto in proprietà al sig. ██████████ in forza di successione testamentaria.

Il de cuius era il sig. ██████████

CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Essendo un'area ineditata, non ricorrono le condizioni per dichiarare la conformità edilizia dell'immobile.

Conformità urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente colloca l'immobile in zona " E4 Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato".
Essendo un'area inedita si può ritenere che sussistano le condizioni per dichiararne la conformità urbanistica.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile è conforme allo stato di fatto per quanto riguarda l'intestazione e l'inserimento nella mappa catastale.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il terreno risulta essere libero da persone e cose.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Desenzano, al Codice Fiscale [REDACTED] attribuito a [REDACTED] risultano essere presenti le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

1 - Iscrizione contro del 6/12/2019 - Reg. part. 9555/53988 gen.

Con atto del Tribunale di Brescia del 18/11/2018 rep. 5557/2018 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 115.000 a favore di [REDACTED] a seguito di Decreto ingiuntivo di € 106.993,41.

L'ipoteca colpisce, tra gli altri, anche il mapp. 60.

2 - Iscrizione contro del 15/3/2023 - Reg. part. 1659/10997 gen.

Con atto del Tribunale di Brescia del 4/11/2022 rep. 12495 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 80.000 a favore di [REDACTED] a seguito di Decreto ingiuntivo di € 55.589,22.

L'ipoteca colpisce, tra gli altri, anche il mapp. 60.

3 - Trascrizione contro del 28/7/2023 - Reg. part. 23755/43083 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 17/4/2023 rep. 100/2023 è stato dichiarato il fallimento della soc. [REDACTED] conferendo alla procedura anche tutti gli immobili di proprietà dei sig. [REDACTED], comprendendo quindi il mapp. 60.

STIMA DELL'IMMOBILE

I terreni agricoli di modeste dimensioni come quello oggetto di perizia non rivestono particolare interesse ai fini della loro utilizzazione produttiva.

Per prassi estimativa, quindi il loro valore è commisurato al valore dei terreni agricoli ricavato dai valori di esproprio editi dall'Agenzia delle Entrate (per la provincia di Brescia i valori sono stati determinati per l'anno 2022).

Il Comune di Carpenedolo appartiene alla Regione Agraria n. 14 che prevede, per i seminativi irrigui, un valore unitario di 64.000 €/Ha.

Essendo l'area pari a 410 mq, il valore del terreno può essere conseguentemente calcolato in € 2.624.

Nella fattispecie vi è però da sottolineare che questo terreno è a ridosso di una strada pubblica e adiacente a immobili abitati e urbanisticamente collocati in zona edificabile, per cui non è esclusa la possibilità che anche per questo terreno si possa ottenerne la trasformazione da agricolo a residenziale.

In alternativa non è da escludere che in ragione della sua dimensione e della sua collocazione possa essere ritenuto appetibile per la creazione di un orto o un frutteto. Per questi motivi, si ritiene che il terreno possa avere un valore anche significativamente superiore rispetto al mero valore di esproprio raggiungendo un valore anche triplo.

Ciò premesso, il sottoscritto perito stima il valore del terreno identificato in € 7.500 (euro settemilacinquecento).=

Detto valore deve inoltre essere inteso come congruo anche nell'ipotesi di cessione attraverso Procedura competitiva.

RIEPILOGO COMPLESSIVO

Immobile	valore €
<u>A - Proprietà</u> [REDACTED]: LOTTO 1 - Negozio a Carpenedolo in via XX Settembre 249-251 LOTTO 2 - Negozio a Desenzano del Garda in via Francesco Agello 72	453.000 167.000
COMPLESSIVAMENTE	620.000
<u>B - Proprietà</u> [REDACTED]: LOTTO 3 - Abitazione a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba 174 LOTTO 4 - Terreno agricolo a Carpenedolo in via Giulio Cesare Abba)	266.000 7.500
COMPLESSIVAMENTE	273.500

Mazzano, 6 ottobre 2023

geom. Stefano Monteverdi

