

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sez. Spec. Impresa

Fallimento: N° 131/21

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE DOTT. GIALUCA LORINI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



GLOSSARIO

| | |
|------------------------------|---------|
| INTRODUZIONE | PAG. 3 |
| LOTTO 1 | PAG. 6 |
| LOTTO 2 | PAG. 11 |
| LOTTO 3 | PAG. 15 |
| LOTTO 4 | PAG. 19 |
| LOTTO 5 | PAG. 22 |
| LOTTO 6 | PAG. 26 |
| LOTTO 7 | PAG. 29 |
| LOTTO 8 | PAG. 33 |
| LOTTO 9 | PAG. 37 |
| LOTTO 10 | PAG. 40 |
| RIEPILOGO VALORI STIMA | PAG, 43 |



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sez. Spec. Impresa

Fallimento: N° 131/21

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE DOTT. GIALUCA LORINI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, è stata incaricata quale esperto dal Curatore per la redazione di una perizia di stima dei beni immobili e mobili di proprietà della procedure nonché dei soci illimitatamente responsabili.

* * * * *

Nella presente relazione si provvederà alla stima dei beni immobili di titolarità della società e dei soci in epigrafe, rimandando ad altra specifica relazione per la stima dei pochi beni mobili rinvenuti.

In base alle ispezioni ipotecarie ricevute dal curatore del fallimento, risultano gli immobili indicati nella tabella di pagina seguente nella quale sono stati riportati gli estremi catastali, la titolarità e la relativa quota in capo alla ditta o ai soci.

Al fine di una più comoda gestione dei beni si è provveduto ad individuare, in base all'ubicazione e alla fruibilità dei beni, i lotti come indicati nella tabella seguente.

Per ciascuno di tali lotti si provvederà ad effettuare una specifica relazione in modo da facilitare per il curatore le attività di gestione e vendita.



| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|--|-------------|-----------------------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 1 | F | NCT | 23 | 85 | | C/3 | Via 25 aprile n. 3/a piano t-1 | | 100,00% |
| | F | NCT | 23 | 86 | 1 | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 380 | | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 370 | 5 | C/3 | Via 25 aprile n. 3/a piano s1 | | |
| | F | NCT | 23 | 374 | | C/3 | | | |
| 2 | F | NCT | 23 | 370 | 3 | A/3 | Via 25 aprile n. 3/a piano s1 | | 1/6 emanente |
| 3 | F | NCT | 23 | 370 | 4 | A/3 | Via 25 aprile n. 3/a piano t-1 | | 1/9 1/9 emanente |
| 4 | F | NCT | 23 | 370 | 6 | A/3 | Via 25 aprile piano T | | 100/1000 100/1000 |
| 5 | F | NCT | 23 | 370 | 7 | A/3 | Via 25 aprile piano T-1-2 | | 100/1000 100/1000 |
| 6 | F | NCT | 23 | 621 | 1 | C/2 | Via Don Vigilio Alghisi Piano T | | 10/108 11/27 emanente |
| 7 | F | NCT | 23 | 604 | | C/6 | Via Don Vigilio Alghisi Piano T | | 10/108 11/27 emanente |
| 8 | F | NCT | 20 | 27 | 1 | A/4 | Via Vittorio Veneto n. 1 piano 1 | | 1/75 emanente |
| | F | NCT | 20 | 27 | 2 | A/4 | Via Vittorio Veneto n. 1 piano 1 | | 1/75 emanente |
| 9 | T | | 28 | 138 | | | | | 1/10 emanente |
| | T | | 28 | 139 | | | | | 1/10 emanente |



| COMUNE DI COLI (PIACENZA) | | | | | | | |
|---------------------------|---------|------|-----|-------|-------|-------------|-------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | TITOLARITA' |
| 10 | Terreni | | 61 | 236 | | Bosco ceduo | 1/18 |
| | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 69 | 337 | | Pasc. | 1/18 |
| | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 69 | 493 | | Pasc. | 1/18 |
| | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 61 | 238 | | Bosco ceduo | 1/18 |
| | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | rimanente |
| Terreni | | 69 | 88 | | Pasc. | 1/18 | |
| | | | | | | 1/18 | |
| | | | | | | rimanente | |
| Terreni | | 69 | 324 | | Pasc. | 1/18 | |
| | | | | | | 1/18 | |
| | | | | | | rimanente | |



LOTTO 1: LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSI IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 1 consistono in un laboratorio artigianale su due piani fuori terra ed un laboratorio artigianale ad un piano e risultano censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 1/1**):

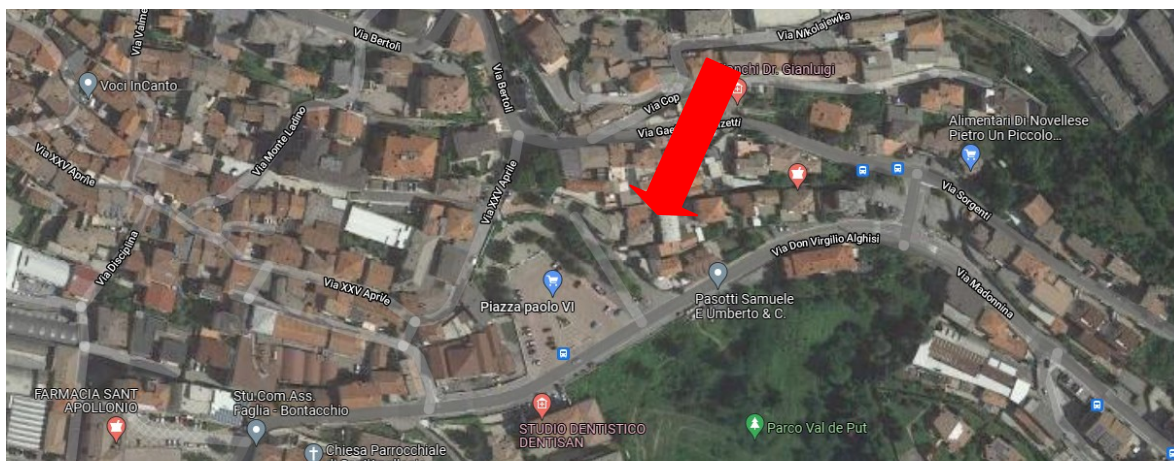
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|--------|-------------------------------|-------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' |
| 1 | F | NCT | 23 | 85 | | C/3 | 331 mq | Via 25 aprile n.3/a piano t-1 | |
| | F | NCT | 23 | 86 | 1 | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 380 | | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 370 | 5 | C/3 | 93 mq | Via 25 aprile n.3/a piano s1 | |
| | F | NCT | 23 | 374 | | C/3 | | | |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

Per quota 1/1 proprietà**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.





L'estratto di mappa catastale che precede mostra la collocazione relativa delle varie particelle.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini delle varie particelle sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL.1/2**).

La particella 85, cui sono graffate le particelle 86/1 e 380, confina a nord con la particella 74, ad est con le particelle 500, 89 e 90, a sud con le particelle 379 e 475 e ad ovest con le particelle 621 e 631.

La particella 370, in cui si trova il subalterno 5 e a cui è graffata la particella 374, confina a nord con la particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.

SOMMARIA DESCRIZIONE

La particella 85 è un laboratorio artigianale molto datato su due piani fuori terra, collegati da due scale in metallo (una interna a chiocciola ed una esterna) e da un ascensore. Le strutture portanti sono in c.a. e la copertura è a volta in c.a con sovrastanti lastre in eternit. Sono presenti ampie finestre lungo tutte le pareti (eccetto che per la parete sud che è a confine con altro immobile). La pavimentazione è in parte in battuto e in parte piastrellata e sono presenti degli aerotermini. Al primo piano è presente un piccolo servizio a fianco al quale è presente un piccolo vano di circa 5 mq che in planimetria risulterebbe accessibile da capannone ma che in realtà non lo è (probabilmente esso è accessibile dalla proprietà del confinante). E'



presente un piccolo balcone (più piccolo di quanto indicato in planimetria catastale).

Al piano terra è presente un piccolo ripostiglio e corpo servizi tutto da ristrutturare.

L'immobile occupa una superficie di circa 150 mq per piano. Sul lato nord dell'immobile fino al confine è presente una tettoia dell'estensione di circa 25 mq, condonata nel 1986.

La particella 370 sub 5, cui è graffata la particella 380, è un magazzino di forma trapezoidale di circa 85 mq poco più che al rustico, senza servizi, con pavimentazione in battuto e portone metallico con vetrate in parte rotte.

Le dotazioni impiantistiche sono molto scarse e datate e completamente da rivedere.

La planimetria catastale reca inoltre l'indicazione della caldaia, che però da altre planimetrie dei altri immobili dello stesso cortile comune risulterebbe bene comune anche agli altri mappali. Pertanto tale accessorio, mancando peraltro l'elaborato planimetrico, verrà considerato nel novero delle parti comuni.

Le unità immobiliari erano utilizzate per l'attività aziendale della Ghidini e al momento non sono apparse utilizzate.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale della particella 85 (**ALL. 1/3**) non corrisponde alla situazione fisica riscontrata in quanto la scala esterna è differente, il balconcino è più stretto, al primo piano vi è un vano, tra l'ascensore e il servizio, che non accessibile.

La planimetria della particella 370 sub 5, **ALL. 1/4**, corrisponde invece allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenute in forza del seguente titolo:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 1/5**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda



per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 1/7**):

- Licenza Edilizia 961/9 prot. 14095/70 del 29/12/1970 per ampliamento laboratorio artigiano e costruzione nuove autorimesse
- Licenza Edilizia 1038/9 prot. 15934/70 del 17/12/1970 per ampliamento abitazione civile e variante rispetto alla licenza 961/9 per i garage
- Condono del 12/12/1989 per ampliamento e trasformazione d'uso di autorimessa in laboratorio al piano terra e portico tettoia
- Denuncia cementi armati del 05/02/1972 prot. 1910

Vi sono piccole differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia risulta attestato di certificazione energetica **ALL. 1/6**.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.



| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|--|---|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 85 e graffati | Laboratorio su due piani con pertinenze | 300 | 100,00% | 300 | € 200,00 | € 60.000,00 |
| | tettoia | 25 | 35,00% | 8,75 | € 200,00 | € 1.750,00 |
| Foglio 23/NCT Mappale 370/5 e graffato | Laboratorio p.t. | 85 | 100,00% | 85 | € 200,00 | € 15.000,00 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 76.750,00 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una valore finale per vendita forzosa arrotondato di € **60.000,00** dell'immobile nel complesso e quindi della quota di pertinenza del fallimento.

Brescia,
28/02/2022



Il perito
Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 2: APPARTAMENTO IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 2 consistono in un appartamento al primo e risultano censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 2/1**):

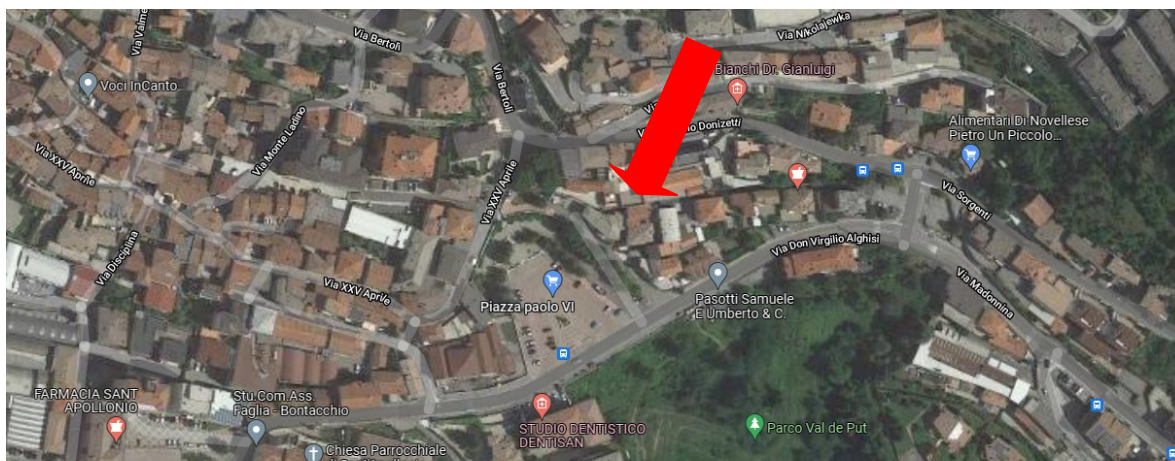
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|--------|------------------------------|-------------|------------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 2 | F | NCT | 23 | 370 | 3 | A/3 | 144 mq | Via 25 aprile n.3/a piano s1 | | 4/6 rimanente |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.

**CONFINI**

I confini della particella 370 sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL.2/2**).

La particella 370, in cui si trova il subalterno 3 oggetto del presente lotto, confina a nord con la particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.



SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento su due piani fuori terra.

Al primo piano, cui si accede tramite la corte comune particella 621 che immette in una scala e ballatoio comuni anche ad altri mappali, trovano posto: un ingresso su corridoio un'ampia zona giorno, una camera e un servizio, per totali 80 mq circa, oltre a un terrazzo di circa 11 mq.

Le finiture sono di buon livello, i sanitari come aspetto risalgono agli anni 80, i pavimenti sono in piastrelle, il riscaldamento è con caloriferi ma è presente anche un termocamino a pellet e un condizionatore. Gli infissi sono con doppi vetri e nel soggiorno è presente una scala che originariamente conduceva internamente alla rimanente parte dell'appartamento, al secondo piano, ma che al momento dei sopralluoghi risultava murata in modo da separare i due piani che al momento non sono più internamente comunicanti, come invece sarebbe previsto dalla planimetria catastale e dalle concessioni.

Al secondo piano, accessibile solo dall'esterno mediante la scala comune, sono presenti 3 vani e un servizio per un totale di circa 45 mq con altezze interne dai 170 ai 230 cm. La parete separatoria tra questo appartamento e la porzione al secondo piano della particella 370 sub 7 presenta una porta che quindi mette in comunicazione tali locali al sub 3. E' inoltre presente un terrazzo di circa 11 mq.

Nella corte comune è presente sala caldaia, comune anche ad altri immobili.

Si precisa però che la valutazione del presente lotto che seguirà farà riferimento alla situazione delle planimetrie catastali, al netto dei costi di sistemazione sia fisica sia documentale.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale (**ALL. 2/3**) non corrisponde alla situazione fisica riscontrata.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 2/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 2/5**):

- Licenza Edilizia 402/7 prot. 14095/70 del 10/11/1965 per costruzione casa in ampliamento
- Concessione n. 1058/14 del 21/2/1985 per ristrutturazione fabbricato civile a due abitazioni
- Variante in corso d'opera nulla osta rif 7478/86 del 31/03/1988

Vi sono piccole differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non è stato rinvenuto attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.



| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|---------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 370 sub 3 | Abitazione piano 1 | 80 | 100,00% | 80 | € 690,00 | € 55.200,00 |
| | balcone piano 1 | 11 | 35,00% | 3,85 | € 690,00 | € 2.656,50 |
| | Abitazione piano 2 | 45 | 100,00% | 45 | € 690,00 | € 31.050,00 |
| | terrazzo piano 2 | 14 | 35,00% | 4,9 | € 690,00 | € 3.381,00 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 92.287,50 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa dell'intero, arrotondato di **€ 75.000,00** dell'immobile nel complesso.

Il Fallimento detiene una quota dell'immobile di 4/6 ma è evidente che il valore di una porzione non si ottiene dividendo semplicemente il valore per tale quota poiché il numero di potenziali acquirenti che potrebbero essere interessati ad acquisire una quota indivisa di immobile è decisamente minore rispetto alla situazione di vendita dell'intero.

In base a tali considerazioni, si ritiene che il valore della quota di titolarità del fallimento possa essere stimato in totali **€ 35.000,00**.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 3: ABITAZIONE IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 3 consistono in un appartamento su due piani fuori terra e risultano censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 3/1**):

| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|-------|-------------------------------|-------------|-----------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 3 | F | NCT | 23 | 370 | 4 | A/3 | 173 | Via 25 aprile n.3/a piano t-1 | | 1/9 |
| | | | | | | | | | | 4/9 |
| | | | | | | | | | | rimanente |

INTESTAZIONE CATASTALE

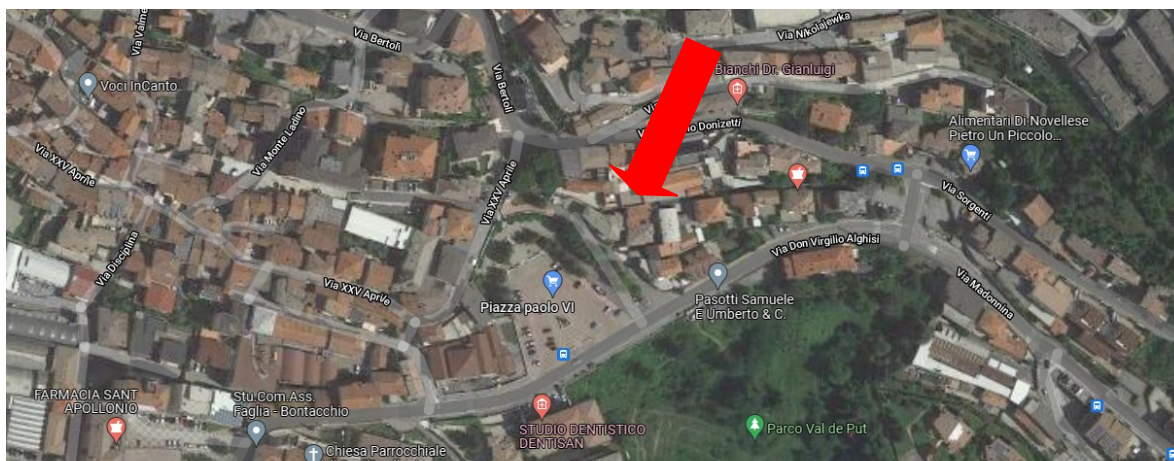
Attualmente in ditta a:

BIANCHI ANNA LUCIA Diritto di: Proprietà per 1/9

GHIDINI FLAVIO Diritto di: Proprietà per 4/9

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.

**CONFINI**

I confini della particella 370, nella quale l'immobile in oggetto ricade, sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL. 3/2**).



La particella 370, in cui si trova il subalterno 5 e a cui è graffata la particella 374, confina a nord con la particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del presente lotto è un ampio appartamento su due piani fuori terra ubicato in un più ampio complesso di immobili che si sviluppa intorno ad una corte centrale.

Al piano terra trovano posto un piccolo atrio (che non presenta separazioni fisiche con la particella 370/6), che immette in un'ampia sala nella quale si trovano anche le scale in legno che portano al primo piano. Sempre al piano terra sono presenti un piccolo bagno lavanderia (i cui sanitari sono stati eliminati, lasciando solo un lavatoio) ed una cucina con tinello, per un totale di circa 82 mq.

Al primo piano trovano posto 3 camere e due servizi di cui uno disattivato, per un totale di circa 58 mq oltre ad un balcone di circa 13 mq.

Le finiture sono tutte decisamente datate, con pavimenti in piastrelle in stile anni 60/70, infissi in alluminio anodizzato, termosifoni in alluminio. L'appartamento necessiterebbe di una integrale ristrutturazione.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è stato dichiarato utilizzato dalla signora Anna Lucia Bianchi.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale **ALL. 3/3**, corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione che per i wc disattivati.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI



Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 3/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 3/5**):

- Licenza Edilizia 1038/9 prot. 15934/70 del 17/12/1970 per ampliamento abitazione civile

Vi sono differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.



| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguaglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 370 sub 4 | Abitazione piano terra | 82 | 100,00% | 82 | € 525,00 | € 43.050,00 |
| | Abitazione piano 1 | 58 | 100,00% | 58 | € 525,00 | € 30.450,00 |
| | balcone | 13 | 35,00% | 4,55 | € 525,00 | € 2.388,75 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 75.888,75 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa dell'intero, arrotondato di **€ 60.000,00** dell'immobile nel complesso.

Il Fallimento detiene una quota dell'immobile di 5/9 totali ma è evidente che il valore di una porzione non si ottiene dividendo semplicemente il valore per tale quota poiché il numero di potenziali acquirenti che potrebbero essere interessati ad acquisire una quota indivisa di immobile è decisamente minore rispetto alla situazione di vendita dell'intero.

In base a tali considerazioni, si ritiene che il valore della quota di titolarità del fallimento possa essere stimato in totali **€ 25.000,00**.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 4: ABITAZIONE IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 4 consistono in un appartamento al piano terra e risultano censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 4/1**):

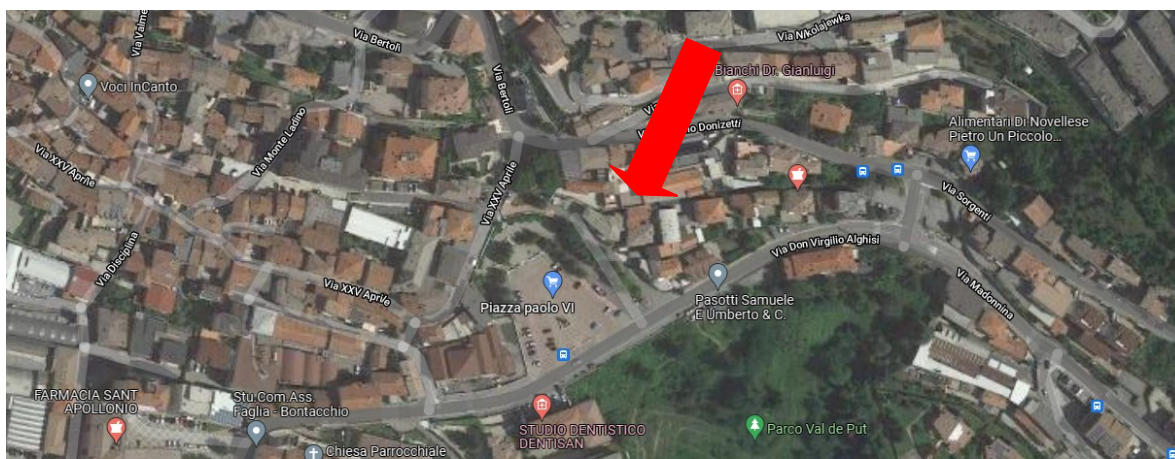
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|-------|-----------------------|-------------|----------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 4 | F | NCT | 23 | 370 | 6 | A/3 | | Via 25 aprile piano T | | 500/1000 |
| | | | | | | | | | | 500/1000 |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.

**CONFINI**

I confini della particella 370 sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL.4/2**).

La particella 370, in cui si trova il subalterno 5 e a cui è graffata la particella 374, confina a nord con la particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.



SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è una porzione di appartamento che condivide l'atrio d'accesso col subalterno 4, dal quale si passa in un corridoio che immette a destra in un bagno e di fronte in una camera. Separati da questi locali, trovano posto un altro atrio comune (comune al sub 7) e due piccoli locali. La porzione di locali comunicante col Sub 7 (dell'estensione di circa 13 mq) è apparsa in disuso, con finiture al civile molto datate, pavimenti in graniglia, piccoli finestrini alti. La porzione comunicante col sub 4, dell'estensione di circa 27 mq è risultata più in ordine e con caratteristiche affini al sub 4 come finiture ed età.

Le unità immobiliari al momento non sono apparse utilizzate.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale (**ALL. 4/3**) corrisponde alla situazione fisica riscontrata.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 4/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 4/5**):

- Licenza Edilizia 402/7 prot. 14095/70 del 25/01/1966 per costruzione casa in ampliamento

Vi sono consistenti differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.

| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 370 sub 6 | locali lato sub 4 | 27 | 100,00% | 27 | € 525,00 | € 14.175,00 |
| | locali lato sub 7 | 13 | 100,00% | 13 | € 200,00 | € 2.600,00 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 16.775,00 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa arrotondato di **€ 13.500,00** dell'immobile nel complesso e quindi della quota di pertinenza del fallimento.

Il Fallimento detiene una quota dell'immobile di 1/2 ma è evidente che il valore di una porzione non si ottiene dividendo semplicemente il valore a metà poiché il numero di potenziali acquirenti che potrebbero essere interessati ad acquisire una quota indivisa di immobile è decisamente minore rispetto alla situazione di vendita dell'intero.

In base a tali considerazioni, si ritiene che il valore della quota di titolarità del fallimento possa essere stimato in totali **€ 4.000,00**.

Brescia,

28/02/2022

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia



LOTTO 5: LOCALI PER CIVILE ABITAZIONE IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 1 consistono in un laboratorio artigianale su due piani fuori terra ed un laboratorio artigianale ad un piano e risultano censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 5/1**):

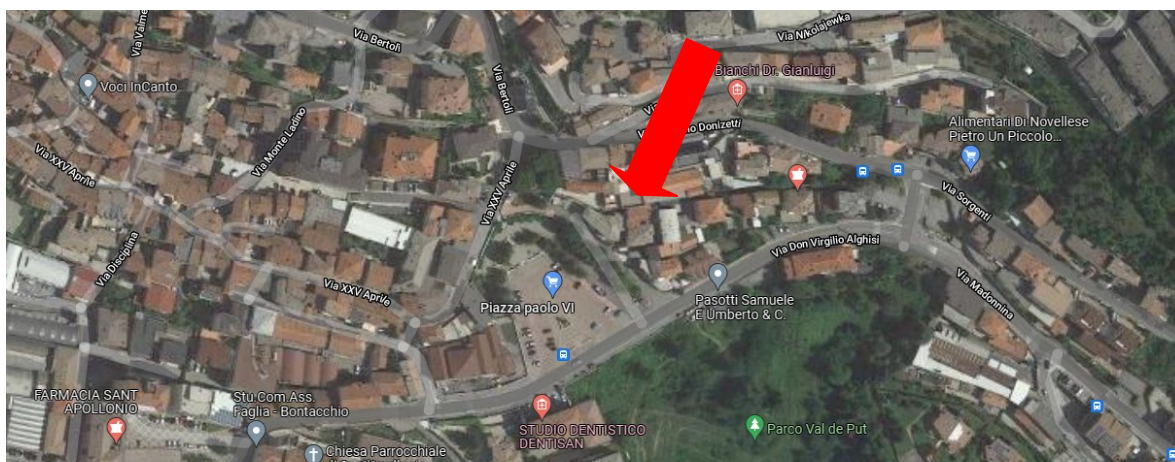
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|----------|------------------------------|-------------|----------------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 5 | F | NCT | 23 | 370 | 7 | A/3 | 3,5 vani | Via 25 aprile piano T-1-2 | | 500/1000 500/1000 |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.

**CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

I confini della particella 370 sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL. 5/2**).

La particella 370, in cui si trova il subalterno 5 e a cui è graffata la particella 374, confina a nord con la



particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da alcuni locali al piano terra e da una soffitta con locale destinato a wc (dismesso) al secondo piano.

Al piano terra dalla corte comune, vicino alla sala caldaia comune, si accede in un locale di circa 25 mq che era stato destinato a ufficio e derivava dall'abbattimento di una parete divisoria (ancora riportata in planimetria catastale). Tal locale presenta pavimento in piastrelle, finiture al civile, termosifoni in alluminio e infissi con vetrocamera e risulta separato dai rimanenti locali della particella. Attraverso un androne comune anche al subalterno 6, si accede ad una piccola camera (parte di un locale più grande in precedenza), dell'estensione di circa 7 mq, ad est del quale dovrebbe trovarsi un wc, secondo la planimetria catastale, e invece vi è solo un piccolo locale di deposito dell'estensione di circa 6 mq.

Alla soffitta del secondo piano si accede tramite una scala esclusiva dal pianerottolo comune al primo piano. La camera ha un'estensione di circa 22 mq, e il piccolo bagno previsto in planimetria, in realtà è stato dismesso.

La parete di confine tra questo subalterno e il sub 3 presenta un'apertura e quindi i due subalterni non sono indipendenti.

Le unità immobiliari al momento dei sopralluoghi sono apparse non utilizzate.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale (**ALL. 5/3**) non corrisponde alla situazione fisica riscontrata.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 5/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 5/5**):

- **Licenza Edilizia 402/7 prot. 14095/70 del 25/01/1966 per costruzione casa in ampliamento**
- **Licenza edilizia 161/9 del 30/04/1969 per ampliamento**

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.

| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|--|------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 370 sub 7 | Ufficio al piano terra | 25 | 100,00% | 25 | € 525,00 | € 13.125,00 |
| | altri locali | 13 | 100,00% | 13 | € 200,00 | € 2.600,00 |
| Foglio 23/NCT Mappale 370/5 e graffato | Soffitta | 22 | 100,00% | 22 | € 690,00 | € 15.000,00 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 30.725,00 |



Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € **24.000,00** dell'immobile nel complesso e quindi della quota di pertinenza del fallimento.

Il Fallimento detiene una quota dell'immobile di 1/2 ma è evidente che il valore di una porzione non si ottiene dividendo semplicemente il valore a metà poiché il numero di potenziali acquirenti che potrebbero essere interessati ad acquisire una quota indivisa di immobile è decisamente minore rispetto alla situazione di vendita dell'intero.

In base a tali considerazioni, si ritiene che il valore della quota di titolarità del fallimento possa essere stimato in totali € **8.000,00**.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".



La particella 621, in cui si trova il subalterno 1, confina a nord con le particelle 370 e 74, ad est con le particelle 85,e 631, a sud con le particella 475 e ad ovest con le particelle 474 e 83. e a cui è graffiata la particella 374, confina a nord con la particella 73, ad est e sud con la corte comune particella 621 e ad ovest con la particella 83.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Si tratta di un locale di servizio con pareti in muratura, parete nord in lamiera e vetro e con copertura in lamiera ondulata e contro-soffittatura in pannelli coibentanti i gran parte ammalorati e staccati.

La pavimentazione è in battuto di cemento, il locale ha forma trapezoidale per un'estensione di circa 19 mq

Le dotazioni impiantistiche sono molto scarse e datate e completamente da rivedere.

L'unità immobiliare era utilizzata per l'attività aziendale della Ghidini e al momento non è apparsa utilizzata.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale della particella (**ALL. 6/3**) corrisponde alla situazione fisica riscontrata

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore (**All. 6/4**), gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 6/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 6/5**):

- Pratica Edilizia 156/15 Concessione n. 95 del 10/07/87 prot.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.

L'immobile così com'è non può essere riutilizzato e si ritiene che i costi di abbattimento e smaltimento per eliminazione dell'impianto di depurazione pareggino il valore dell'edificabilità, pertanto il presente lotto è posto a valore nullo nel complesso, così come la quota di titolarità del fallimento.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 7: AUTORIMESSA IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il lotto 7 è costituito da un'autorimessa censita come segue (come da visura catastale **ALL. 7/1**):

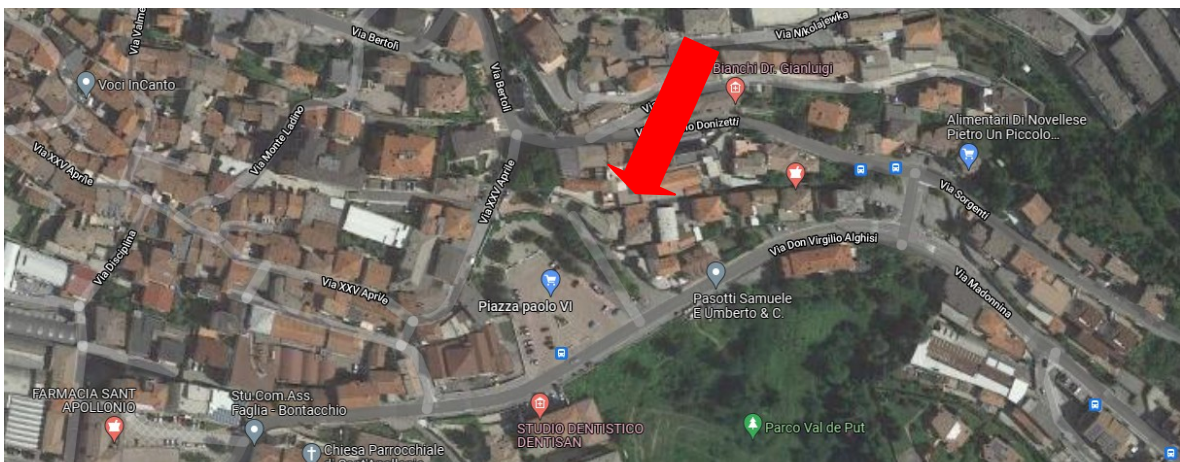
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|-------|--|-------------|-----------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' | QUOTA |
| 7 | F | NCT | 23 | 604 | | C/6 | 54 mq | Via Don Vigilio Alghisi Piano T | | 20/108 |
| | | | | | | | | | | 11/27 |
| | | | | | | | | | | rimanente |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di un più ampio complesso che si sviluppa intorno ad una corte centrale ed è ubicato in Lumezzane, frazione Sant'Apollonio (Sonico), a circa due km dal centro del paese, zona nord est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini delle varie particelle sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL.7/2**).

La particella 604 confina a nord con terrapieno sotto il mappale 621, ad est col mappale 85, a sud col mappale 621 e ad ovest col mappale 370.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa che però era utilizzata per accogliere dei macchinari (vibratori per brillantatura), ancora presenti all'atto dei sopralluoghi.

Essa ha un'estensione di circa 54 mq e presenta una doppia porta insonorizzante. E' presente un impianto elettrico con blindosbarre, completamente da rivedere, e la pavimentazione in parte è in battuto di cemento e in parte presenta delle griglie metalliche.

Si ritiene che per ricondurre l'immobile alla sua destinazione, una volta rimossi i macchinari, sarà necessario effettuare delle verifiche in ordine alla necessità di smaltimento di residui della lavorazioni effettuate a suo tempo dalla Ghidini.

Le unità immobiliari erano utilizzate per l'attività aziendale della Ghidini e al momento non sono apparse utilizzate.

Si precisa che la descrizione fatta è orientativa e non vincolante e che la valutazione che seguirà deriva da considerazioni derivanti dalle informazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi e dell'analisi della documentazione non necessariamente completamente esplicitate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, la planimetria catastale della particella 604 (**ALL. 7/3**) corrisponde alla situazione fisica riscontrata.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 7/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane Gli immobili in oggetto sono stati edificati e/o modificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (**ALL. 7/5**):

- Concessione edilizia 1798 del 20/11/1995
- Denuncia cementi armati del 17/11/1995 prot. 4628

Vi sono piccole differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.

| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Coefficiente di ragguglio % | Superficie Comm. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|---------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 23/NCT Mappale 604 | Garage interrato | 54 | 50,00% | 27 | € 400,00 | € 10.800,00 |
| totale valore di mercato | | | | | | € 10.800,00 |



Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € **8.500,00** dell'immobile nel complesso.

Il Fallimento detiene una quota dell'immobile di 16/27 totali ma è evidente che il valore di una porzione non si ottiene dividendo semplicemente il valore per tale quota poiché il numero di potenziali acquirenti che potrebbe essere interessati ad acquisire una quota indivisa di immobile è decisamente minore rispetto alla situazione di vendita dell'intero.

In base a tali considerazioni, si ritiene che il valore della quota di titolarità del fallimento possa essere stimato in totali € **3.400,00**.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



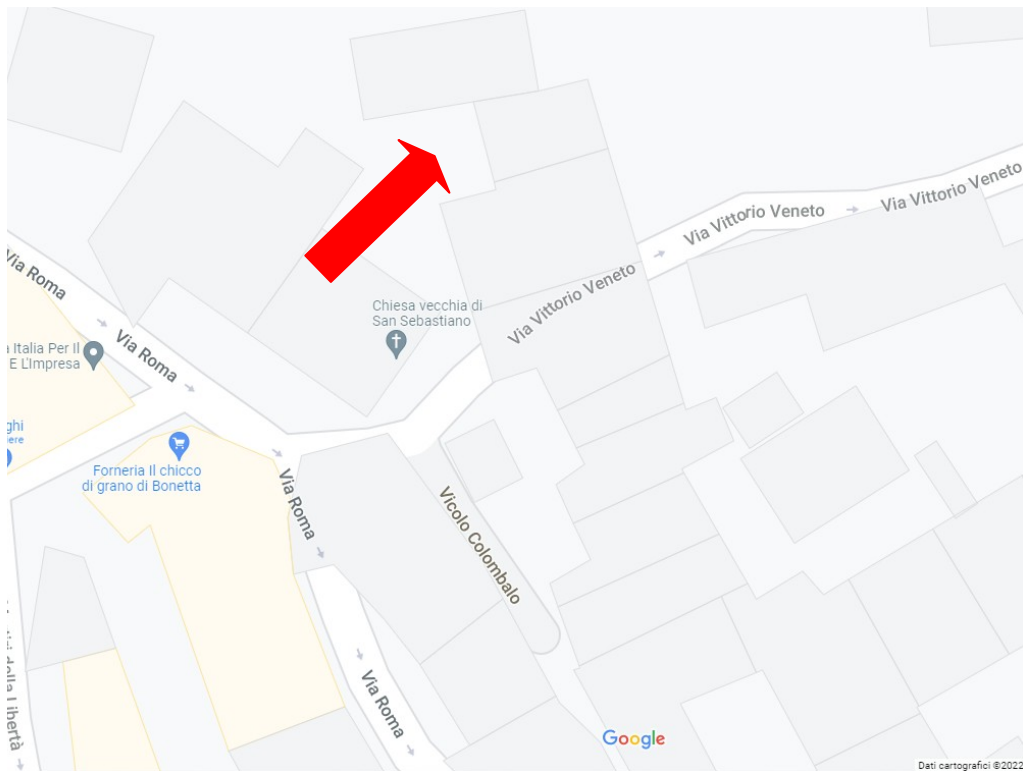
LOTTO 8: ABITAZIONE COLLABENTE IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 8 consistono in una serie di vani collocati su più piani in una abitazione di tipo popolare censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 8/1**):

| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|---------------------------------|-----------|-------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' |
| 8 | F | NCT | 20 | 27 | 1 | A/4 | Via Vittorio Veneto n.1 piano 1 | | 3/75 |
| | | | | | | | | | rimanente |
| | F | NCT | 20 | 27 | 2 | A/4 | Via Vittorio Veneto n.1 piano 1 | | 3/75 |
| | | | | | | | | | rimanente |

INTESTAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto del presente lotto fanno parte di uno stabile fatiscente che si trova alle spalle della chiesa vecchia di San Sebastiano, in zona centro storico di Lumezzane, difficilmente accessibile a causa delle stradine strette e a senso unico. La seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



L'estratto di mappa catastale che segue mostra la collocazione della particella.



CONFINI

In base all'estratto di mappa catastale (**ALL.8/2**), La particella 27 confina a nord con la particella 28, ad est con le particelle 28,34 e 35, a sud con la particella 36 e ad ovest con la particella 23.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto sono collabenti e non è stato possibile accedervi per evidenti questioni di sicurezza, ma è stato possibile solo vederne l'esterno che è risultato fatiscente come mostra la fotografia seguente:



La particella 27 sub 1 catastalmente si sviluppa su 4 piani fuori terra, come da planimetria catastale all 8/1, per un'estensione catastale di 17 mq. La particella 27 sub 2 invece si sviluppa su 3 piani fuori terra (terra, secondo e terzo) per un'estensione catastale di 96 mq.

CONFORMITA' CATASTALE

Come già espresso, non è stato possibile accedere e pertanto verificare la conformità catastale.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, **ALL. 8/4** gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Bianchi Anna Lucia

Per quota 3/75 proprietà



Ad essa pervenute in forza del seguente titolo:

Successione apertasi il 04/09/2016, registrata a Gardone V.T: il 21/12/2016 ai nn. 467/9990 e trascritta a Brescia il 03/03/2017 ai n.ri 8864/5419.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 8/4**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:



Lucia.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti telematico effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane non sono emersi titoli autorizzativi. LA planimetria catastale è datata 12/01/1940 e pertanto gli immobili sono ampiamente anteriori al 1969.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato in realizzazione alla possibile edificabilità, considerato lo stato e le caratteristiche oltre che la posizione, al netto delle quote di parti comunie degli eventuali costi di bonifica e sanatoria.

| Identificativi Catastali | Descrizione | Consistenza mq | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|--------------------------------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Foglio 20/NCT Mappale 27 sub 1 | Abitazione | 17 | € 150,00 | € 2.550,00 |
| Foglio 20/NCT Mappale 27 sub 2 | Abitazione | 96 | € 150,00 | € 15.000,00 |
| totale valore di mercato | | | | € 17.550,00 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € **14.000,00** dell'immobile nel complesso.

Il fallimento detiene una quota di 1/25 del totale che, già solo dividendo il totale della stima per 25 darebbe un valore della quota di 560 €. In realtà anche a tale valore, considerati i tanti proprietari e l'esiguità della quota tale valore sarebbe decisamente sovrastimato e pertanto si ritiene che, considerati i costi di gestione che la procedura dovrebbe sostenere per gestire l'immobile, la quota di pertinenza del fallimento possa essere stimata pari a **zero**.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 9: TERRENI IN LUMEZZANE**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 9 consistono in alcuni terreni censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 9/1**):

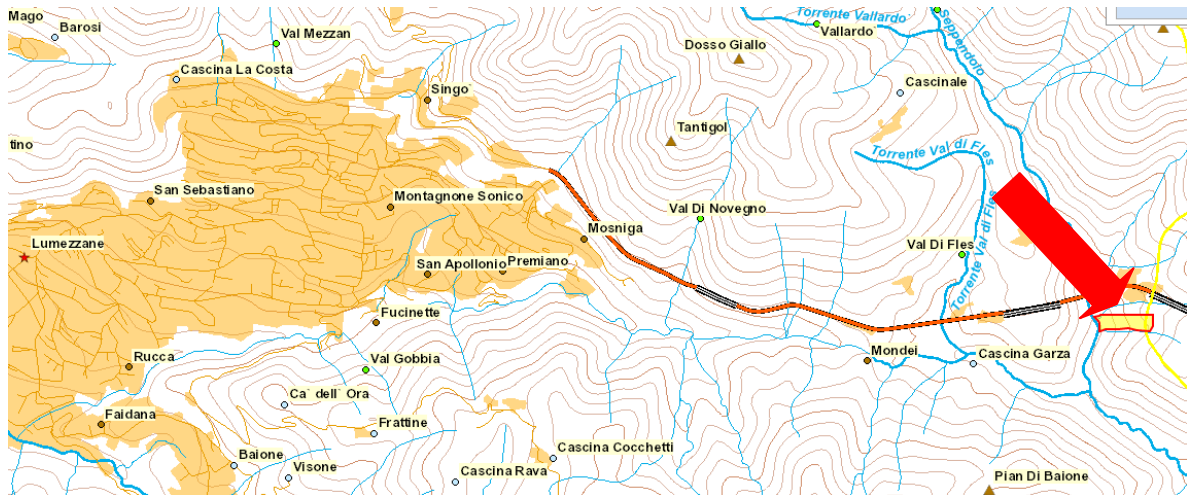
| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|--------|-------|-----------|-------------------|
| LOT TO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | CONS. | INDIRIZZO | TITOLARITA' |
| 9 | T | | 28 | 138 | | | | | 1/10 immanente |
| | T | | 28 | 139 | | | | | 1/10 immanente |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto del presente lotto si trovano in zona decisamente periferica di Lumezzane, come da estratto seguente del geoportale:

**CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

I confini delle varie particelle sono deducibili dall'estratto di mappa catastale (**ALL.9/2**).

La particella 138 confina a nord con la particella 62, ad est con altro foglio del comune di Agnosine, a sud e ad est col torrente Serpendolo.



La particella 139 confina a nord con la particella 108, ad est, sud ed ovest col torrente Serpendolo.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Ad essa pervenute in forza del seguente titolo:

Successione apertasi il 04/09/2016, registrata a Gardone V.T: il 21/12/2016 ai nn. 467/9990 e trascritta a Brescia il 03/03/2017 ai n.ri 8864/5419.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 9/3**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica **ALL. 9/4** ricevuto dal comune di Lumezzane si ha:

La particella 138 ricade:

in parte in ZONA E1 - Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

in parte in zona ZONA E2A - Aree boschive e di tutela del paesaggio montano e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

La particella 139 ricade per intero in zona:

E ZONA E2A - Aree boschive e di tutela del paesaggio montano e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.



VALORE DEL BENE E COSTI

I terreni in oggetto hanno un'estensione catastale rispettivamente di 12.110 mq e 70 mq e la stima verrà fatta ai valori del listino dei valori degli immobili per la piazza di Brescia e provincia.

| Identificativi Catastali | Consistenza mq | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo € |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Foglio 28 Mappale 138 | 12110 | € 1,00 | € 12.110,00 |
| Foglio 28 Mappale 139 | 70 | € 1,00 | € 70,00 |
| totale valore di mercato | | | € 12.180,00 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € **10.000,00** dell'immobile nel complesso.

Il fallimento detiene una quota di 1/10 del totale che corrisponde ad una stima di 1000 € per la quota di pertinenza del fallimento.

Brescia,
28/02/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



LOTTO 10: TERRENI IN COLI (PIACENZA)**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni costituenti il lotto 10 consistono in quote di un insieme di terreni ubicati in comune di Coli (Piacenza) censiti come segue (come da visura catastale **ALL. 10/1**):

| COMUNE DI COLI (PIACENZA) | | | | | | | | |
|---------------------------|---------|------|-----|-------|-------|-------------|-------------|-----------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | TITOLARITA' | QUOTA |
| 10 | Terreni | | 61 | 236 | | Bosco ceduo | | 1/18 |
| | | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 69 | 337 | | Pasc. | | 1/18 |
| | | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 69 | 493 | | Pasc. | | 1/18 |
| | | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | | rimanente |
| | Terreni | | 61 | 238 | | Bosco ceduo | | 1/18 |
| | | | | | | | | 1/18 |
| | | | | | | | | rimanente |
| Terreni | | 69 | 88 | | Pasc. | | 1/18 | |
| | | | | | | | 1/18 | |
| | | | | | | | rimanente | |
| Terreni | | 69 | 324 | | Pasc. | | 1/18 | |
| | | | | | | | 1/18 | |
| | | | | | | | rimanente | |

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni in oggetto si trovano in zona montana periferica della provincia di Piacenza, come visibile dagli estratti di mappa **allegato 10/2**.

CONFINI

La particella 236 del foglio 61 confina a nord con la particella 224, ad est con altro foglio catastale, a sud con la particella 237 e da ovest con la particella 235.

La particella 238 del foglio 61 confina a nord con la particella 237, ad est con la particella 239, a sud con le



particelle 241 e 242 e ad ovest con la strada.

La particella 337 del foglio 69 confina a nord con la particella 336 e la strada, ad est con la strada, a sud con la particella 494 e ad ovest con la particella 320.

La particella 493 del foglio 69 confina a nord con la particella 491 e la strada, ad est e sud con la particella 338.

La particella 88 del foglio 69 confina a nord con la strada e le particelle 89, 90, 91, 92, 93, 94 e 95, a est con altro foglio catastale, a sud con la particella 102 e ad ovest con la particella 87.

La particella 324 del foglio 69 confina a nord con la particella 270, ad est con la particella 325, a sud con la particella 318 e ad ovest con la particella 323.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta dal Curatore, **ALL. 10/3**, gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Ad essa pervenute in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita notaio Ferrerio Mario del 28/05/1982 n.r.i 46468-46469/13015 registrato a Piacenza il 28/06/1982 al n. 1256 e trascritto a Piacenza il 06/07/1982 ai n.ri 6392/5137.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'ispezione presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**ALL. 10/3**) ricevuta dal Curatore (cui si rimanda per maggior precisione ed integrale lettura) con aggiornamento al 27.12.2021 sono emerse le seguenti formalità:

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

in base al Certificato di Destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Coli (**ALL 10/4**), i terreni del presente lotto rientrano tutti in :

Art. 26, Zone Agricole Normali.



VALORE DEL BENE E COSTI

I terreni in oggetto verranno stimati per l'intero al valore dei terreni agricoli della zona come da tabella seguente:

| COMUNE DI COLI (PIACENZA) | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------|------|----|-------|-----|-------------|----------------------|-----------------|---------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | Estensione catastale | valore unitario | valore totale |
| 10 | Terreni | | 61 | 236 | | Bosco ceduo | 2.060 mq | € 1,00 | € 2.060,00 |
| | | | | | | | | | |
| | Terreni | | 69 | 337 | | Pasc. | 340 mq | € 1,00 | € 340,00 |
| | | | | | | | | | |
| | Terreni | | 69 | 493 | | Pasc. | 1.280 mq | € 1,00 | € 1.280,00 |
| | | | | | | | | | |
| | Terreni | | 61 | 238 | | Bosco ceduo | 1.640 mq | € 1,00 | € 1.640,00 |
| | | | | | | | | | |
| | Terreni | | 69 | 88 | | Pasc. | 5.850 mq | € 1,00 | € 5.850,00 |
| | | | | | | | | | |
| | Terreni | | 69 | 324 | | Pasc. | 5.950 mq | € 1,00 | € 5.950,00 |
| totale stima | | | | | | | | | € 17.120,00 |

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa arrotondato di € **14.000,00** dell'immobile nel complesso e quindi della quota di pertinenza del fallimento.

Il fallimento in totale detiene una quota di 1/9 il cui valore di stima arrotondato ammonta pertanto a: **1.500,00 €.**

Brescia,
28/02/2022

Il perito
Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia



RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Di seguito si riepilogano i valori di stima ottenuti per le quote di titolarità del fallimento:

| COMUNE DI LUMEZZANE | | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|----|-------|-----|-------------|---------------------------------|---------------------|-------------|
| LOTTO | CAT. | SEZ. | FG | PART. | SUB | CATEG. | INDIRIZZO | QUOTA | STIMA QUOTA |
| 1 | F | NCT | 23 | 85 | | C/3 | Via 25 aprile n.3/a piano t-1 | 100,00% | € 60.000,00 |
| | F | NCT | 23 | 86 | 1 | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 380 | | C/3 | | | |
| | F | NCT | 23 | 370 | 5 | C/3 | Via 25 aprile n.3/a piano s 1 | | |
| | F | NCT | 23 | 374 | | C/3 | | | |
| 2 | F | NCT | 23 | 370 | 3 | A/3 | Via 25 aprile n.3/a piano s 1 | 4/6 | € 35.000,00 |
| 3 | F | NCT | 23 | 370 | 4 | A/3 | Via 25 aprile n.3/a piano t-1 | 5/9 | € 25.000,00 |
| 4 | F | NCT | 23 | 370 | 6 | A/3 | Via 25 aprile piano T | 500/1000 | € 4.000,00 |
| 5 | F | NCT | 23 | 370 | 7 | A/3 | Via 25 aprile piano T-1-2 | 500/1000 | € 8.000,00 |
| 6 | F | NCT | 23 | 621 | 1 | C/2 | Via Don Vigilio Alghisi Piano T | 1/64/108 | € 0,00 |
| 7 | F | NCT | 23 | 604 | | C/6 | Via Don Vigilio Alghisi Piano T | 1/64/108 | € 3.400,00 |
| 8 | F | NCT | 20 | 27 | 1 | A/4 | Via Vittorio Veneto n.1 piano 1 | 3/75 | € 0,00 |
| | F | NCT | 20 | 27 | 2 | A/4 | Via Vittorio Veneto n.1 piano 1 | 3/75 | |
| 9 | | | 28 | 138 | | | | 1/10 | € 1.000,00 |
| | | | 28 | 139 | | | | 1/10 | |
| COMUNE DI COLI | | | | | | | | | |
| 10 | T | | 61 | 236 | | Bosco ceduo | 2.060 mq | 1/9 | € 1.500,00 |
| | T | | 69 | 337 | | Pasc. | 340 mq | | |
| | T | | 69 | 493 | | Pasc. | 1.280 mq | | |
| | T | | 61 | 238 | | Bosco ceduo | 1.640 mq | | |
| | T | | 69 | 88 | | Pasc. | 5.850 mq | | |
| | T | | 69 | 324 | | Pasc. | 5.950 mq | | |
| TOTALE | | | | | | | | € 137.900,00 | |

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 28/02/2022

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia - tel e fax 030 39 49 67



ALLEGATI

LOTTO 1

- 1/1 VISURA CATASTALE
- 1/2 ESTRATTO DI MAPPA
- 1/3 PLANIMETRIA CATASTALE
- 1/4 PLANIMETRIA CATASTALE
- 1/5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- 1/6 APE
- 1/7 CONCESSIONI

LOTTO 2

- 2/1 VISURA CATASTALE
- 2/2 ESTRATTO DI MAPPA
- 2/3 PLANIMETRIA CATASTALE
- 2/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
- 2/5 CONCESSIONI

LOTTO 3

- 3/1 VISURA CATASTALE
- 3/2 ESTRATTO DI MAPPA
- 3/3 PLANIMETRIA CATASTALE
- 3/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
- 3/5 CONCESSIONI

LOTTO 4

- 4/1 VISURA CATASTALE
- 4/2 ESTRATTO DI MAPPA
- 4/3 PLANIMETRIA CATASTALE
- 4/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
- 4/5 CONCESSIONI

LOTTO 5

- 5/1 VISURA CATASTALE
- 5/2 ESTRATTO DI MAPPA
- 5/3 PLANIMETRIA CATASTALE



5/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
5/5 CONCESSIONI

LOTTO 6

6/1 VISURA CATASTALE
6/2 ESTRATTO DI MAPPA
6/3 PLANIMETRIA CATASTALE
6/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
6/5 CONCESSIONI

LOTTO 7

7/1 VISURA CATASTALE
7/2 ESTRATTO DI MAPPA
7/3 PLANIMETRIA CATASTALE
7/4 ISPEZIONE IPOTECARIA
7/5 CONCESSIONI

LOTTO 8

8/1 VISURA CATASTALE
8/2 ESTRATTO DI MAPPA
8/3 PLANIMETRIA CATASTALE
8/4 ISPEZIONE IPOTECARIA

LOTTO 9

9/1 VISURA CATASTALE
9/2 ESTRATTO DI MAPPA
9/3 ISPEZIONE IPOTECARIA
9/4 CDU

LOTTO 10

10/1 VISURA CATASTALE
10/2 ESTRATTO DI MAPPA
10/3 ISPEZIONE IPOTECARIA
10/4 CDU

