

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 353/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA

CURATORE: DOTT.SSA CINZIA SIMIONI

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
APPARTAMENTO IN SIRMIONE



Brescia, 16.09.2026

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.353/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA ANGELINA BALDISSERA

CURATORE: DOTT. SSA CINZIA SIMIONI

PREMESSA

Il curatore dott.ssa Simioni incaricava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia di effettuare l'aggiornamento di valore di un immobile oggetto di revocatoria ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“l'esperto proceda all'aggiornamento del valore dell'immobile oggetto di azione revocatoria ora restituito alla procedura”.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Sirmione ove è sito l'immobile in oggetto ed eseguito sopralluogo redigeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

A seguito di revocatoria fallimentare l'immobile venduto con atto notaio Vanoli del 29.07.2013 rep 105979/20373 dalla fallita Immobiliare omissis alla omissis è stato restituito alla procedura ed è tornato ora nella disponibilità del fallimento;

l'immobile è già stato oggetto di relazione di stima da parte dello scrivente in data 2.11.2022.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Sirmione

a) 1/1 piena proprietà

Foglio 9

mapp.610/16 via Matteotti P.T cat. A/2, cl. 5 vani 4 RC€ 960,61

mapp.610/10 via Matteotti P.S 1 cat. C/6, cl. 5 mq 36 RC€ 226,83

b) 2/5 piena proprietà

Foglio 9

mapp.611 via Matteotti P.T area urbana mq. 98

CONFINI

In linea di contorno da nord in senso orario:

alloggio:

passaggio comune sub 11 con al di là via Mazzaldi, area urbana al mapp. 611 con al di là via Matteotti, altro alloggio con corte esclusiva al sub 3, altro alloggio con corte esclusiva al sub 1, vano scala comune ad altre unità al sub 12.

Autorimessa:

muri perimetrali su due lati, box sub 9, corsello comune.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terra e di autorimessa al piano interrato facenti parte di palazzina di recente costruzione sita in Sirmione via Matteotti 13/b.

L'alloggio della superficie complessiva di mq. 63 circa è internamente suddiviso in soggiorno con cottura, due camere bagno e disimpegno oltre a portico di mq. 7 circa e corte esclusiva adibita a giardino della

superficie di mq. 130 circa munita di piccola piscina esclusiva di dimensioni 3,40 x 7; completa la proprietà una autorimessa al piano interrato di mq.36 accessibile mediante corsello comune coperto, con pavimento in battuto di cemento e porta sezionale.

L'immobile, di recente realizzazione (permesso di costruire anno 2008 e fine lavori anno 2012), si presenta in buono stato di manutenzione e con buon livello di finiture:

facciate tinteggiate e parzialmente rivestite in pietra, tetto in legno a vista, serramenti in legno con vetrocamera ed ante d'oscuro tipo mischler, pavimentazioni interne in ceramica, recinzioni con muretti e cancellate metalliche, giardino esclusivo pianeggiante;

si segnala la presenza di umidità nella parete divisoria tra le camere;

l'immobile, di piccole dimensioni, a due piani fuori terra oltre interrato per complessivi 5 alloggi, 3 a piano terra e due al piano primo, sorge in zona residenziale ben servita nelle vicinanze della statale BS-VR, a breve distanza dal lago.

Gli immobili in oggetto risultano **conformi alle schede catastali**.

Attualmente le unità immobiliari sono libere.

L'area urbana al mappale 611 (quota di 2/5) è esterna alla recinzione, identifica il marciapiede, è priva di valore, soggetta all'uso pubblico, da cedere gratuitamente al comune.

PROVENIENZA

Gli immobili sono parte di un fabbricato realizzato previa demolizione di un edificio esistente pervenuto con atto notaio Angelo Vanoli rep. 96879/14163 del 28.04.2008, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Brescia il 15.05.2008 ai nn. 22459/13703;
le unità immobiliari sono state oggetto di vendita a favore di omissis,
vendita revocata con sentenza di primo grado del 18.12.2017,
confermata in Appello in data 2.12.2020.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appartamento e l'autorimessa in oggetto sono facenti parte di un
fabbricato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- PC n. 54/2008 del 26.05.08;
- DIA prot. n. 18262 del 04.12.09;
- SCIA prot. 2273 del 14.02.2012;
- domanda del certificato di agibilità prot. n. 4313 del 20.03.2012
- comunicazione da parte del Comune di Sirmione che la
documentazione allegata alla richiesta del certificato di agibilità è
completa.

Gli immobili in oggetto risultano **conformi dal punto di vista
urbanistico-edilizio.**

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il
grado di finiture, la piscina, la vetustà, facendo riferimenti ai
bollettini, agli annunci immobiliari ed alle transazioni avvenute per
immobili simili, alla variazione dei valori nel mercato immobiliare
negli ultimi anni si ritiene congruo valutare l'unità immobiliare in
oggetto a corpo, in ipotesi di vendita all'asta in complessivi €
360.000.

**VALORE APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA GIARDINO E
PISCINA IN VIA MATTEOTTI 13/b A SIRMIONE (BS) € 360.000,00**

(diconsi euro trecentosessantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 610/16 = RC € 960,61 x 160 = € 153.697,60 +

cat C/6 mapp. 610/10 = RC € 226,83 x 160 = € 36.292,80 =

= € 189.990,40 x

aumento del 5% ai fini IMU 1,05 =

valore ai fini IMU € 199.489,92

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 24.10.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 2.048.000,00** a favore di Credito Bergamasco, concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 15.05.2008 ai nn. 22460/5205, somma capitale € 1.024.000,00, durata anni 10; con annotazione 37421/6502 del 31.08.10 la scadenza viene portata al 30.04.2020; con annotazione 37422/6503 del 31.08.2010 erogazione parziale; con annotazione n. 4677/943 del 07.02.2012 vengono svincolati i sub 4 e 8 ceduti; con annotazione n. 23311/3311 del 29.06.12 vengono svincolati i sub 3 e 9 ceduti; con annotazione n. 32120/5143 del 08.10.14 vengono svincolati i sub 5 e 6

ceduti; con annotazione n. 25855/4687 del 28.07.15
vengono svincolati i sub 1 e 7 ceduti, e la quota di 1/5 del
611;

colpisce anche altri beni: comune di Sirmione, foglio 9
mappale 601 sub 5 e 6;

- 2) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori
trascritta a Brescia il 21.01.2014 ai nn. 1802/1217 colpisce
la quota di 1/5 del mapp. 611
- 3) **domanda giudiziale revoca atti** a favore fallimento omissis
e a carico omissis trascritta il 23.04.2014 n. 13180/8974
- 4) **pignoramento immobili** a favore omissis a carico omissis
trascritto il 03.03.2016 n. 7954/4931 grava anche su
immobili in Lonato;
- 5) **pignoramento immobili** a favore omissis a carico omissis
srl trascritto il 09.03.2016 n. 8934/5570 in rettifica del
precedente, grava anche su immobili in Lonato; immobili in
Lonato svincolati con annotamento n. 22408/3876 del
12.05.21;
- 6) **ipoteca giudiziale di € 170.000,00** a favore omissis a
carico omissis quota capitale € 159.600,00 iscritta il
20.05.2022 n. 23078/4392.

Brescia, 16.09.2026

allegati:

1. documentazione fotografica

2. estratto mappa - planimetrie catastali

3. documentazione urbanistica

4. visure ipotecarie

