

TRIBUNALE DI BRESCIA – Sez. IV Civile fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Fallimento N°69/17 MI.RAB SRL in liquidazione, con sede in Manerbio, via S.Martino del Carso, 6.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pernigotto

CURATORE: Dott. Vincenzo Monte

ISTANZA PER VENDITA IMMOBILIARE

Con procedura competitiva ex artt.107-108 L.F.

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto curatore,

PREMESSO

- la procedura ha acquisito all'attivo fallimentare l'intera proprietà numerosi immobili siti in varie località della provincia di Brescia e la maggior parte sono stati venduti nell'ambito delle procedure competitive fino ad ora messe in atto.

- I beni non ancora esitati risultano essere i seguenti:

1) IMMOBILI IN LENO – intera proprietà (X° esperimento)

Lotto 1 – complesso immobiliare Località Mirabella

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA VARI CORPI DI FABBRICA DENOMINATO CASCINA MIRABELLA SITO IN COMUNE CENSUARIO ED AMMINISTRATIVO DI LENO (BS), IN VIA ERMENGARDA.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica che costituiscono l'antica "Cascina Mirabella", bene soggetto a specifico vincolo ministeriale di tutela, il cui nucleo principale risale al 1300, oggetto di piano di recupero in convenzione; il Piano attuativo prevede interventi su una superficie complessiva di circa 68.000 mq aventi ad oggetto: ristrutturazione di fabbricati esistenti ad uso residenziale ed alberghiero, la costruzione di 20 villette, realizzazione di ampi aree comuni oltre al restauro della Chiesa di San Bernardo presente all'interno del complesso edilizio ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, opere stradali per la realizzazione di parcheggi, altre opere edili, la realizzazione di una rotatoria stradale e la realizzazione di una pista ciclabile, con scadenza del piano attuativo al 28.05.2020.

Il complesso immobiliare è posto in vendita in un UNICO LOTTO (LOTTO 1), come previsto dalla integrazione al programma di liquidazione autorizzata in data 18-20 febbraio 2023 dal Comitato dei Creditori e risulta composto da:

LOTTO 1 sub a)

Quota 1000/1000 della piena proprietà di complesso immobiliare costituito da vari corpi di fabbrica denominato Cascina Mirabella, individuato al Catasto Fabbricati di Leno come segue:



Sezione Urbana	foglio	Part.	Sub	categoria	Classe	consistenza	superficie catastale	rendita
NCT	34	13	8	in corso di costruzione				
NCT	34	13	10	in corso di costruzione				
NCT	34	13	13	C/2	3,00	250 mq	447 mq	€.400,26
NCT	34	13	16	in corso di costruzione				

Quota 1000/1000 della piena proprietà di cabina elettrica identificata al Catasto Fabbricati di Leno (BS) come segue:

Sezione Urbana	foglio	Part.	Sub	categoria	Classe	consistenza	superficie catastale	rendita
NCT	34	106		D/1				€.54,00

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di area edificabile, con possibile realizzo di n.20 villette isolate (di cui due già realizzate, ma non accatastate) identificata al Catasto Terreni di Leno come segue:

foglio	Part.	Sub	qualità	Classe	superficie	Deduz.	Reddito	
							domenic	agrario
34	105		semin/irriguo	1	3-59-90	F3A	€ 408,92	€.390,33

Nella perizia di stima il complesso viene distinto in 4 corpi di fabbrica: Corpo A, trattasi di edificio articolato su tre bracci, di cui uno completamente ristrutturato; nella restante parte mancano da realizzare le partizioni interne, gli intonaci, gli impianti, i serramenti e i pavimenti. Corpo B, edificio che si articola su due bracci, le opere di ristrutturazione sono volte alla formazione di una trentina di unità immobiliari; sono state posate le porzioni interne in cartongesso che definiscono i diversi ambienti, sono posati in parte gli impianti, i falsi telai dei serramenti e le banchine in pietra alle finestre ed un piccola parte degli intonaci interni, mentre sono conclusi gli intonaci storni; sono da posare integralmente i pavimenti e i loro sottofondi, i serramenti esterni ed interni, sono inoltre da concludere gli impianti tecnologici; nel comparto vi è anche la chiesetta da ristrutturare. Corpo C, si tratta dell'edificio posto più a sud del complesso storico e delimita ad ovest la grande corte centrale. La destinazione prevista progettualmente è alberghiera-ristorazione; sono stati eseguito integralmente i lavori di risanamento delle coperture e dei solai intermedi, così come le partizioni interne, gli intonaci interni e i serramenti esterni; sono completati soltanto in parte gli impianti e i controsoffitti, mancano completamente i pavimenti e i serramenti esterni. Corpo D, si tratta della parte prettamente agricola del borgo, vi erano collocate principalmente I stalle e i fienili. È l'edificio che ha subito gli interventi minori. Mancano completamente gli impianti, i pavimenti, gli intonaci interni, i serramenti.

Il Lotto comprende anche un'area a destinazione residenziale che avrebbe dovuto ospitare 20 ville di nuova costruzione con aree scoperte pertinenziali esclusive. Di questi edifici ne sono stati costruiti soltanto due, lasciati completamente al rustico se si eccettua la intonacatura delle facciate esterne.



Il complesso immobiliare risulta disabitato e più in generale inutilizzato in quanto soggetti ad opere di ristrutturazione consistenti, iniziate nel 2007 e sospese nel 2012, comunque mai ultimate.

VALORE DI PERIZIA DEL LOTTO-VENDITA FORZATA € 5.000.000,00

LOTTO 1 sub b)

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di appartamento ubicato nel complesso immobiliare denominato Cascina Mirabella sito in comune censuario ed amministrativo di Leno, in via per Manerbio e individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione Urbana	foglio	Part.	Sub	categoria	Classe	consistenza	superficie catastale	rendita
NCT	34	13	15	A/2	3,00	8 vani	204 mq	€. 355,32

Quota 500/1000 della piena proprietà di unità immobiliare destinata ad androne ingressivo e di disimpegno site in via per Manerbio n.103 in Comune di Leno, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione Urbana	foglio	Part.	Sub	categoria	Classe	consistenza	superficie catastale	rendita
NCT	34	13	12	C/7	2	49 mq	63 mq	€. 20,25

Si tratta di un appartamento posizionato al primo piano del Corpo B.

È formato da ampio soggiorno con angolo cottura collegato ad un corridoio di disimpegno che consente l'accesso alle tre camere da letto e al bagno; la superficie ragguagliata complessiva risulta di circa 200 mq. L'androne di cui al sub 2 risulta anch'esso finito e perfettamente agibile, la sua superficie è di circa 60mq.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

VALORE DI PERIZIA DEL LOTTO-VENDITA FORZATA € 150.000,00

Per una migliore descrizione e individuazione degli immobili, anche in riferimento alla situazione urbanistica, si fa riferimento alla perizia redatta dal tecnico incaricato Ing.Luisa Massenti, (completata dalla perizia dell'Arch. Giuseppe Milanesi), depositate agli atti.

- con decreto del 7.10.2023 la S.V. ebbe ad autorizzare lo scrivente alla vendita degli immobili, con procedura competitiva ex artt.107 e 108 L.F. al **IX° esperimento**, partendo dal seguente prezzo base:

LOTTO 1 sub a) + sub b) € 858.000,00

All'asta, tenutasi in data 6.12.2023 non è pervenuta alcuna offerta.

- precedentemente si sono tenute otto aste: **I° esperimento** in data 4.03.2019, **II° esperimento** in data 18.02.2020; **III° esperimento** in data 11.12.2020; **IV° esperimento** in data 17.06.2021, **V° esperimento** in data 10.03.2022 e **VI° esperimento** in data 13.09.2022, **VII° esperimento** in data 24.11.2022, **VIII° esperimento** in data 4.05.2023, non pervenendo nessuna offerta, come risulta agli atti.



Come previsto dal Programma di liquidazione, il Lotto comprende i beni mobili, costituiti da serramenti in alluminio con relativi vetri, rinvenuti presso il complesso Mirabella e realizzati per essere installati nell'immobile, inventariati in data 16.07.2017

Il Lotto posto in vendita, rispetto alla perizia iniziale, non comprende la porzione di area pari a mq.387, stralciata ed identificata al NCTR del Comune di Leno al Foglio 34, mapp.139, posta in vendita all'asta del 4.05.2023, aggiudicata e successivamente vendita.

2) IMMOBILE IN GUSSAGO – intera proprietà (IV° esperimento)

Tra gli immobili di proprietà risulta **un posto auto** posto a piano terra nel cortile interno di un edificio civile plurifamiliare a destinazione mista sviluppato tre piani fuori terra sito in Gussago alla Via IV Novembre n° 41, indentificati al NCE di detto Comune come segue:

Lotto 43 - posto auto

- NCR Foglio 23, particella 1, sub 527, cat. C/6, Cl.1, Piano TER, 12 mq, R.C. €.16,73

Il bene è stato oggetto di perizia e valutazione da parte dell'Ing. Matteo Finamanti che ha attribuito allo stesso il seguente valore di mercato in condizione di vendita forzata:

Lotto 43) Euro 4.000,00

Nel proprio elaborato peritale l'Ing. Finamanti dichiarava la NON regolarità edilizio urbanistica del bene, in particolare alla pagina 24 della perizia riportava:

L'area esterna risulta completamente difforme per disposizione a quanto graficamente indicato negli elaborati grafici di progetto allegati al titolo autorizzativo in mio possesso; in particolare:

-sub. 527: il posto auto in oggetto risulta individuato su una porzione di area avente destinazione verde filtrante.

In merito alla rispondenza catastale dichiarava:

- sub. 527: CONFORME

Lo scrivente curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, conferiva incarico all'Arch. Mario Sbalzer al fine di approfondire le problematiche di cui sopra e per accertare la possibilità da parte della procedura di poter porre in vendita il bene.

Il Tecnico rilasciava il parere in data 13.09.2022, allegato, nel quale giungeva in sintesi alle seguenti conclusioni:

- Negli elaborati grafici e nella documentazione sottoposta alla consultazione si evince una situazione difforme rispetto alla situazione reale. Tale difformità riguarda una diversa disposizione dei posti auto all'interno del cortile;

- la situazione catastale risulta pressoché sovrapponibile alla situazione reale per quanto riguarda il posizionamento dei posti auto.;

- ritiene commerciabile il bene per il quale è possibile addivenire ad una esatta identificazione catastale, come peraltro già avvenuto nelle vendite effettuate nel corso degli anni, e ad una corretta consistenza in termini superficiali. Una eventuale sistemazione urbanistica delle aree esterne tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria



coinvolgerebbe non soltanto i proprietari dei posti auto ma tutti i proprietari del complesso edilizio, determinando una spesa piuttosto modesta.

Per ulteriori informazioni e per una migliore descrizione e individuazione degli immobili, si fa riferimento alla perizia redatta dal tecnico incaricato Ing. Matteo Finamanti. La perizia risulta depositata agli atti.

- con decreto del 07.10.2023, la S.V. Ill.ma ebbe ad autorizzare lo scrivente alla vendita dell'immobile, con procedura competitiva ex artt.107 e 108 L.F. al **III° esperimento**, partendo dal prezzo base d'asta di €. 2.500,00.

All'asta tenutasi in data 6.12.2023 non è pervenuta alcuna offerta.

Precedentemente si sono tenute due aste: **I° esperimento** in data 24.11.2022, **II° esperimento** in data 04.05.2023, non pervenendo nessuna offerta, come risulta agli atti.

Le unità immobiliari risultano gravate da formalità pregiudizievoli dettagliatamente indicate nelle perizie di stima agli atti, a cui si rimanda.

Ciò premesso e considerato, il sottoscritto curatore, visto il **programma di liquidazione**, approvato in data 20.02.2018, e l'integrazione dello stesso, approvato dal Comitato dei Creditori in data 18-22.02.2023, allegati, visti gli artt. 107 e 108 L.F. e tenuto conto delle disposizioni del 2° comma dell'art.591 c.p.c.,

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di voler disporre la vendita, degli immobili non ancora esitati, con procedura competitiva, usufruendo delle disposizioni previste dagli articoli citati, distinti nei Lotti sopra indicati, seguendo le procedure indicate nel programma di liquidazione allegato e successive integrazioni, con procedura di vendita da tenersi tramite L'Anpe di Brescia, avanti al Notaio Mario Mistretta di Brescia, **partendo dai seguenti prezzi base: determinati riducendo del 25% i valori del precedente tentativo di vendita**, con arrotondamento

al **DECIMO ESPERIMENTO**, "**X° VENDITA in busta chiusa**", per il

LOTTO 1) €. **650.000,00** (**Leno**)

al **QUARTO ESPERIMENTO**, "**IV° vendita in busta chiusa**", per il

Lotto 43) €. **1.900,00** (**Gussago**)

alle condizioni fissate dal bando di vendita che verrà predisposto dall'A.N.P.E. di Brescia.

Allegati: verbale d'asta del 06.12.2023, istanza/autorizzazione vendita immobili precedente esperimento, programma di liquidazione con relativa integrazione.

Brescia, 17 gennaio 2024

Con Osservanza, Il Curatore

Dott. Vincenzo Monte

