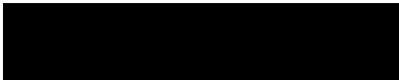


TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°141/2018 – 

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice delegato: Dott.ssa Vicenza Agnese

Curatore: Dott. Marco Vinti

Brescia, 06/03/2019

PREMESSE

In data 27/11/2018 il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Spedini è stato incaricato dal Curatore del Fallimento in oggetto per la stima degli immobili di proprietà della ██████████ ubicati in comune di Gavardo.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico con il seguente quesito: *“Per i beni immobili di proprietà della società ██████████ l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare. Indichi, a norma dell'art. 2826 C.C. i confini dei beni immobili, fornisca i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'IMU. Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati e la corrispondenza delle planimetrie catastali. Proceda alla trascrizione della sentenza di fallimento e indichi le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari. Proceda, laddove necessario, alla predisposizione della Certificazione Energetica”.*

In adempimento all'incarico ricevuto, a fronte della conformazione dei luoghi, il sottoscritto perito estimatore ha ritenuto opportuno suddividere i beni immobili oggetto di valutazione in tre distinti lotti così individuati:

- **lotto A:** costituito da **n°4 abitazioni in corso di costruzione e n°1 area verde** sito in comune di Gavardo (Bs), frazione Soprazocco, con accesso da via Pellegrine;
- **lotto B:** costituito da una **n°1 villa bifamiliare al rustico** sita in comune di Gavardo (Bs), frazione Soprazocco, con accesso da via Tormini e da **n°1 mappale da cedere al Comune** di Gavardo;
- **lotto C:** costituito da **n°1 una torretta cielo terra al rustico a destinazione residenziale con autorimessa e relative pertinenze** sita in Gavardo (Bs), frazione Soprazocco, via Benecco, 9 e via dell'Elmo, 24 e da **n°4 subalterni da cedere al Comune** di Gavardo.

Si precisa che nel verbale di inventario del fallimento non sono stati inseriti:

- Catasto **Fabbricati** Comune di Gavardo, **Sez. NCT, foglio 28, mappale 132, sub. 3** che identifica il bene comune non censibile ai subb. 1 e 2, ovvero la corte esterna del lotto C1;
- Catasto **Terreni** Comune di Gavardo, **Sez. NCT, foglio 28, mappale 3535** che identifica una porzione di strada ancora ipotecata (lotto B2).

Come da incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto al deposito presso la Conservatoria di Salò della **trascrizione della Sentenza di Fallimento**, escludendo, come concordato con il Curatore, le porzioni che andranno volturate al Comune di Gavardo poiché nello stato di fatto risultano già nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la **certificazione energetica** è stato posto un quesito al CENED che ha riferito che *"In merito agli immobili privi di accatastamento, La informiamo che secondo quanto riportato al punto 5.1.1.g.1) della Guida ai servizi Cened "Qualora l'edificio sia privo di riferimenti catastali è necessario, prima di effettuare la certificazione energetica, procedere all'accatastamento dello stesso". Qualora l'unità immobiliare oggetto di APE non rientri tra le esclusioni di cui ai punti 3.2 e 3.4 dell'Allegato al DDUO 2456/2017, per i casi cui sia previsto l'obbligo di APE ai sensi dell'Allegato al DDUO 2456/2017, dovrà essere rispettata tale disposizione. Ai fini di una corretta interpretazione di quanto sopra riportato è necessario individuare la destinazione d'uso degli ambienti in considerazione del loro utilizzo standard e della possibilità (o meno) che tali ambienti prevedano l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione ai sensi del DPR 412/93. Si sottolinea, tuttavia, che tale valutazione compete al soggetto certificatore incaricato di predisporre l'APE".*

Il sottoscritto, stante lo stato attuale degli immobili (senza impianti e con prospetti incompleti), sentiti i pareri di colleghi abilitati alla redazione degli APE, ritiene che al momento non sia necessario predisporre le certificazioni, fermo restando il parere del Notaio rogante.

Al fine di espletare l'incarico assegnato, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Gavardo (catasto terreni e fabbricati)
- Conservatoria di Salò (servizio di pubblicità immobiliare)
- Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia
- Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo
- Comunità Montana Valle Sabbia

Ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito, ha effettuato gli opportuni sopralluoghi, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talché redige la seguente relazione.

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

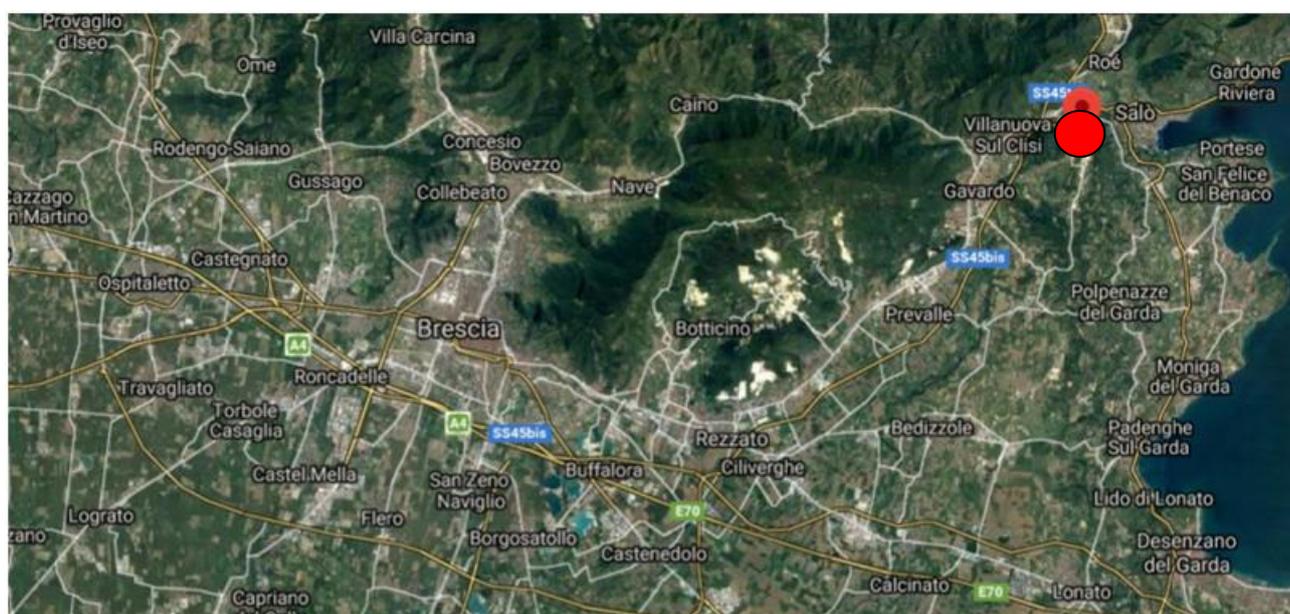
LOTTO A	5
1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	18
3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI.....	18
4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	21
5 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	24
6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTI A1 - A2 - A3 - A4.....	26
6.2 - VALORE DEL BENE LOTTO A5.....	30
LOTTO B	32
1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	32
2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	38
3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI.....	38
4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	41
5 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	44
6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTO B1	45
6.2 - VALORE DEL BENE E COSTI LOTTO B2.....	47
LOTTO C.....	48
1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	48
2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	56
3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI.....	56
4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	57
5 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	62
6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTO C1	63
6.2 - VALORE DEL BENE E COSTI LOTTO C2.....	65
RIEPILOGO.....	66
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	67

LOTTO A

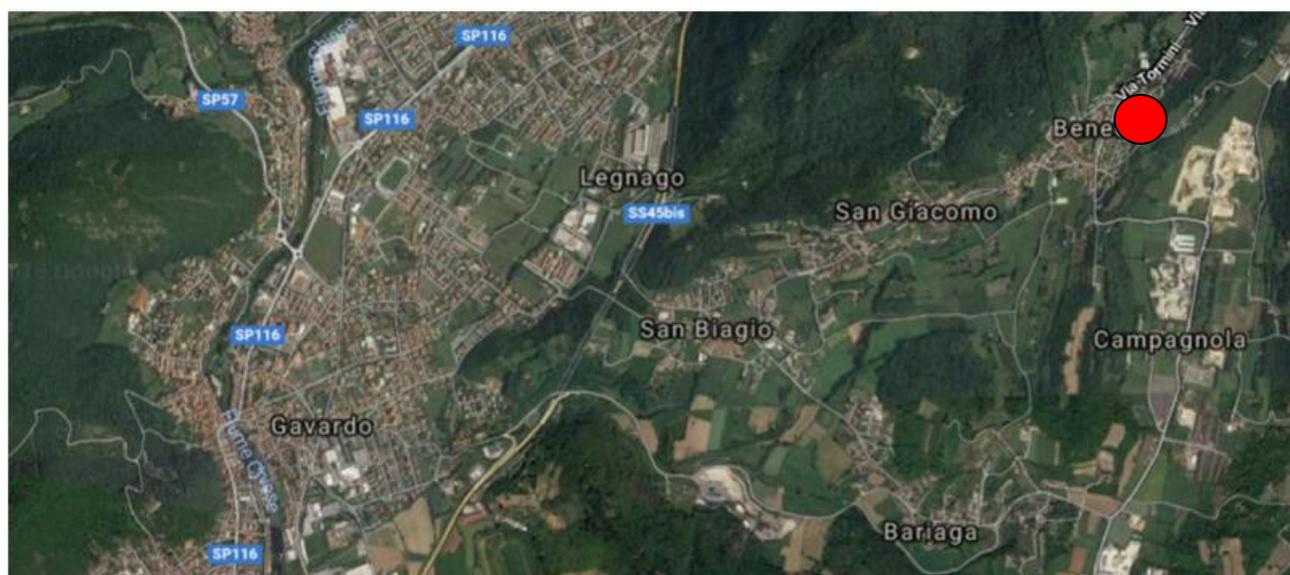
1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Trattasi di n°5 lotti inseriti all'interno di un piano di recupero denominato "P.R. Raggi" nel comune di Gavardo, località Soprazocco.

Il comune di Gavardo è situato a est del Capoluogo di Provincia, da cui dista all'incirca 30 km. I collegamenti viari risultano essere discreti, garantiti, oltre che dalla viabilità comunale, dalla SP116 e dalla SS45bis che funge da collegamento alle autostrade A4 Torino-Trieste, A21 Cremona-Piacenza-Torino ed E35 BreBeMi.



I beni oggetto di valutazione sono ubicati nella frazione "Soprazocco" nella periferia est del comune di Gavardo, in una zona accessibile attraverso una strada a carattere locale.



L'agglomerato circostante è composto da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale di pochi piani fuori terra con la forte presenza di aree verdi pertinenziali alle unità. La lottizzazione è accessibile da una strada prevalentemente sterrata e in alcuni punti sconnessa, fino alla strada privata di accesso alle singole unità che invece risulta asfaltata. La viabilità è praticamente destinata alle poche unità raggiungibili da questa strada con scarsità di parcheggi pubblici.



Per l'esatta identificazione dei lotti si è provveduto al recupero di tutti i documenti catastali, precisamente:

- Visure catastali storiche
- Elenco immobili
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- DOCFA (fornito dal tecnico che l'ha redatto)
- Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle unità immobiliari e, nelle pagine successive, la descrizione dei singoli lotti.

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)									
Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
A1	NCT	28	3712	3	A/2	6	4 vani	87 mq	€ 289,22
	NCT	28	3712	4	C/6	2	18 mq	34 mq	€ 35,33
A2	NCT	28	3712	7	A/2	6	4 vani	89 mq	€ 289,22
	NCT	28	3712	8	C/6	2	56 mq	67 mq	€ 109,90
A3	NCT	28	3712	9	A/2	6	4 vani	86 mq	€ 289,22
	NCT	28	3712	10	C/6	2	36 mq	43 mq	€ 70,65
A4	NCT	28	3712	11	A/2	6	5 vani	194 mq	€ 361,52
	NCT	28	3712	12	C/6	2	28 mq	35 mq	€ 54,95
A5	NCT	28	3713		Area urbana		330 mq		

Lotto A1

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Pellegrine n°13/M (accesso pedonale) e 13/L (accesso carrabile)

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: porzione di bifamiliare al rustico

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	3	A/2	6	4 vani	87 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	4	C/6	2	18 mq	34 mq	€ 35,33

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato di subalternazione)

A nord: mappale 3712, subalterno 5 e 6 (altra proprietà)

A est: mappale 3433 (altra proprietà)

A sud: mappale 3712, subalterno 1 (altra proprietà)

A ovest: mappale 3712, subalterno 13 (strada comune privata)

Descrizione

Proprietà composta da una porzione di abitazione bifamiliare al rustico con corte esclusiva esterna e autorimessa al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale che il carrabile risultano indipendenti e accessibili direttamente dalla strada di lottizzazione (sub. 13).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere (una singola e una matrimoniale) e un bagno.

L'autorimessa è singola, dotata di una corte esterna utilizzabile come posto auto; non è collegata direttamente all'abitazione ed è raggiungibile dalla strada di lottizzazione.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta al rustico, ovvero sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni costituiti presumibilmente in poroton con isolamento XPS negli interrati e EPS nelle porzioni fuori terra (desunto dalla documentazione ai sensi della Legge 10/91 allegata alla richiesta del Permesso di Costruire), ad eccezione della malta di calce e cemento interna che risulta assente. Il prospetto ovest è tinteggiato in continuità con il subalterno 5 (non oggetto di pignoramento e attualmente occupato dall'attuale proprietario). Risultano posate le soglie in marmo e i falsi telai dei serramenti del piano terra. Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Lotto A2

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Pellegrine n°13/B (accesso pedonale) e 13/A (accesso carrabile)

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: abitazione unifamiliare al rustico

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	7	A/2	6	4 vani	89 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	8	C/6	2	56 mq	67 mq	€ 109,90

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato di subalternazione)

A nord: mappale 3712, subalterno 9 (lotto n°3)

A est: mappale 3712, subalterno 13 (strada comune privata)

A sud: mappale 3712, subalterno 13 (strada comune privata)

A ovest: mappale 2287, subalterno 7 (altra proprietà)

Descrizione

Proprietà composta da una abitazione unifamiliare al rustico con corte esclusiva esterna e autorimessa al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale che il carrabile risultano indipendenti e accessibili direttamente dalla strada di lottizzazione (sub. 13).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere (una singola e una matrimoniale) e un bagno.

L'ampia autorimessa è dotata di una corte esterna utilizzabile come posto auto e collegabile direttamente all'abitazione da una scala interna (non realizzata).

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta al rustico, ovvero, sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni costituiti presumibilmente in poroton con isolamento XPS negli interrati e EPS nelle porzioni fuori terra (desunto dalla documentazione ai sensi della Legge 10/91 allegata alla richiesta del Permesso di Costruire), ad eccezione della malta di calce e cemento interna che risulta assente. Risultano posate le soglie in marmo e i falsi telai dei serramenti del piano terra.

Si segnala inoltre che il pilastro centrale porta dei segni di deterioramento in prossimità del nodo su cui poggia la trave.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Lotto A3

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Pellegrine n°13/C (accesso pedonale) e 13/D (accesso carrabile)

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: porzione di bifamiliare al rustico

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	9	A/2	6	4 vani	86 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	10	C/6	2	36 mq	43 mq	€ 70,65

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato di subalternazione)

A nord: mappale 3712, subalterno 11 e 12 (lotto n°4)

A est: mappale 3712, subalterno 13 (strada comune privata)

A sud: mappale 3712, subalterno 7 (lotto n°2)

A ovest: mappale 2287, subalterno 7 (altra proprietà)

Descrizione

Proprietà composta da una porzione di abitazione bifamiliare al rustico con corte esclusiva esterna e autorimessa al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale che il carrabile risultano indipendenti e accessibili direttamente dalla strada di lottizzazione (sub. 13).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere (una singola e una matrimoniale) e un bagno.

L'autorimessa è doppia, dotata di una corte esterna utilizzabile come posto auto; non è collegata direttamente all'abitazione ed è raggiungibile dalla strada di lottizzazione.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta al rustico, ovvero, sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni costituiti solamente da poroton con malta esterna. Risultano posate le soglie in marmo e i falsi telai dei serramenti del piano terra.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Lotto A4

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Pellegrine n°13/F (accesso pedonale) e 13/E (accesso carrabile)

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: porzione di bifamiliare al rustico

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	11	A/2	6	5 vani	194 mq	€ 361,52
NCT	28	3712	12	C/6	2	28 mq	35 mq	€ 54,95

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato di subalternazione)

A nord: mappale 3668 (altra proprietà) e sub. 14 (locale contatori comune)

A est: mappale 3712, subalterno 13 (strada comune privata) e sub. 14 (locale contatori comune)

A sud: mappale 3712, subalterno 9 e 10 (lotto n°3)

A ovest: mappale 2287, subalterno 7 (altra proprietà)

Descrizione

Proprietà composta da una porzione di abitazione bifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato con corte esclusiva esterna e autorimessa al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale che carrabile risultano indipendenti e accessibili direttamente dalla strada di lottizzazione (sub. 13).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere (una singola e una matrimoniale) e un bagno al piano terra; un ampio locale al piano

interrato e una soffitta nel sottotetto collegabili direttamente all'abitazione principale da una scala a chiocciola (non realizzata).

L'autorimessa è singola, dotata di una corte esterna utilizzabile come posto auto; non è collegata direttamente all'abitazione ed è raggiungibile dalla strada di lottizzazione.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta al rustico, ovvero, sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni costituiti solamente da poroton con malta esterna. Risultano posate le soglie in marmo e i falsi telai dei serramenti del piano terra. Si segnala inoltre la mancanza del copri ferro in numerose travi gettate in opera. Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Lotto A5

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Pellegrine s.n.c.

Destinazione d'uso: area urbana

Descrizione sintetica: porzione di terreno incolto

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3713		Area urbana		330 mq		

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato di subalternazione)

A nord: mappale 3712, subalterno 13 (strada di accesso)

A est: mappale 3712, subalterno 1 (altra proprietà)

A sud: mappale 942 (altra proprietà)

A ovest: mappale 2287, subalterno 7 (altra proprietà)

Descrizione

Trattasi di terreno incolto classificato come bosco che si sviluppa su tre terrazzamenti, con scarpate realizzate in materiale naturale.

Identificazione pregressa dei beni (tutto lotto A)

L'immobile nella sua originaria consistenza pervenne al precedente proprietario [REDACTED] in forza di acquisto dalle [REDACTED] con atto in data 24/12/1996 n°45557/5799 di repertorio Notaio Ghidoni registrato a Breno in data 13/01/1997 al n°68 serie 2V e trascritto a Salò in data 15/01/1997 ai nn. 212/183.

Una porzione dell'unità originaria è stata successivamente acquistata dalla [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°90104 Racc. n°27688 del 21/12/2010 precedentemente citato.

Caratteristiche generali dei fabbricati (lotti A1 – A2 – A3 – A4)

Inizio lavori: novembre 2012

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate in legno e coppi

Intonaci interni: assenti

Serramenti esterni: assenti

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto elettrico: assente

Impianto idrosanitario: assente

Finiture: al rustico

2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

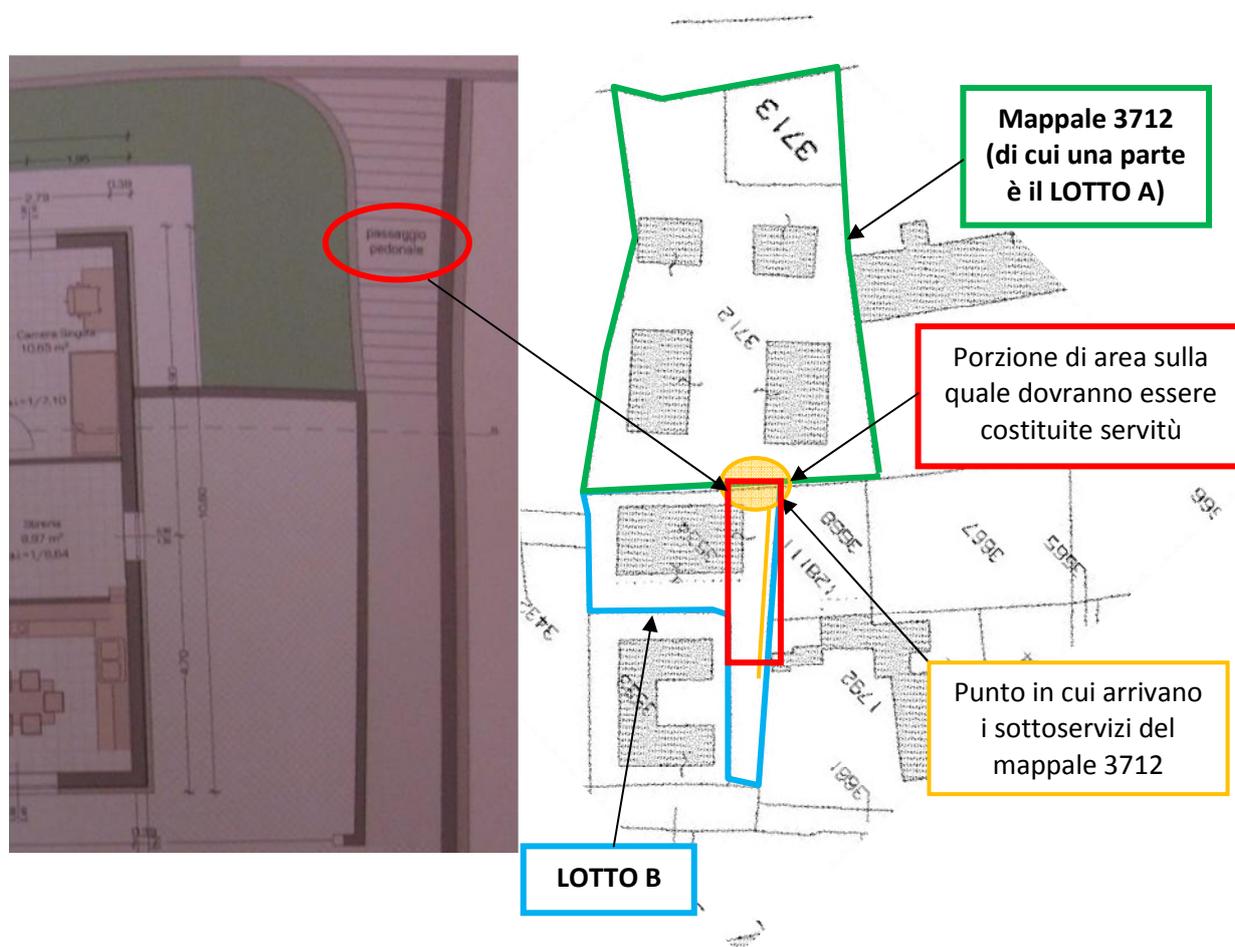
Gli immobili in oggetto risultano di proprietà per l'intero della ██████████.

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano al rustico e non agibili/abitabili e sono pertanto liberi. Si segnala uno stato generale di degrado e abbandono, con particolare riguardo alle strutture (vedasi documentazione fotografica).

3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

SERVITU'

Negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire del lotto B viene indicato un "passaggio pedonale" e dalla documentazione edilizia del lotto A e dallo stato di fatto si evince che tutti i sottoservizi che servono il mappale 3712 arrivano dal mappale 3534 nel punto indicato in arancione negli estratti sottostanti; stante quanto sopra, si ritiene che dovranno essere costituite delle servitù (sia di passaggio pedonale che per il passaggio dei sottoservizi) a favore del mappale 3712 per la porzione di area del lotto B indicata nel rettangolo rosso nell'immagine sottostante.



ISPEZIONI IPOTECARIE

Sulla base delle ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salò risulta che l'originario mappale su cui sono stati successivamente costruiti gli immobili è colpito dai seguenti gravami:

- ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 a favore di Banca di Bedizzole - Turano Valvestino – Credito Cooperativo Società Cooperativa, stipulato il 21/10/2010, Notaio Luigi Zampaglione, Rep. n°90105/27689, quota capitale € 1.100.000,00;
- Annotazione a iscrizione: restrizione dei beni, atto stipulato il 26/11/2013 Notaio Luigi Zampaglione, Rep. n°98684/32198, in cui vengono stralciati dalla garanzia ipotecaria il mapp. 3712, subb. 1 e 2 (abitazione e autorimessa), i subb. 13 e 14 (beni comuni non censibili) e il mappale 3713 (lotto A5);
- Annotazione a iscrizione: restrizione dei beni, atto stipulato il 01/07/2014 Notaio Luigi Zampaglione, Rep. n°100002/33005, in cui vengono stralciati dalla garanzia ipotecaria il mapp. 3712, subb. 5 e 6 (abitazione e autorimessa);
- Sentenza di fallimento trascritta alla Conservatoria di Salò il 04/03/2019 al n°1318/982.

CONFORMITA' CATASTALE**Lotto A1**

Tutte le tramezze interne riportate sulla planimetria catastale non sono di fatto realizzate, pertanto, qualora si decidesse una disposizione differente, andrà modificata la planimetria catastale; lo smusso del muro di contenimento è realizzato con profilo ad arco e non a spigolo vivo come riportato in scheda e l'ingresso pedonale è leggermente arretrato verso il basso, in linea con il filo del muro esterno.

Lotto A2

Tutte le tramezze interne riportate sulla planimetria catastale e la scala di collegamento al piano interrato (è presente solo il foro) non sono di fatto realizzate, pertanto, qualora si decidesse una disposizione differente, andrà modificata la planimetria catastale; lo smusso del muro di contenimento è realizzato con profilo ad arco e non a spigolo vivo come riportato in scheda e l'ingresso pedonale è leggermente arretrato verso il basso, in linea con il filo del muro esterno.

Lotto A3

Tutte le tramezze interne riportate sulla planimetria catastale non sono di fatto realizzate; in particolar modo non è stata realizzata la tramezza che separa l'abitazione facente parte del lotto n°3 (sub. 9) dal "sottotetto" del lotto n°4 (sub. 11). Il pilastro riportato nell'abitazione al piano terra e nell'autorimessa al piano interrato sulle schede è in realtà in posizione centrale della pianta e non come indicato. Anche la scala pedonale d'ingresso è stata rappresentata sulla scheda catastale in maniera differente da come realizzata nello stato di fatto.

Lotto A4

Tutte le tramezze interne riportate sulla planimetria catastale e la scala di collegamento al piano interrato (è presente solo il foro) non sono di fatto realizzate; in particolar modo non è stata realizzata la tramezza che separa il "sottotetto" facente parte del lotto n°4 (sub. 11) dall'abitazione del lotto n°3 (sub. 9). Al piano interrato dell'abitazione non è riportato il pilastro che si ritrova al piano terra. Lo smusso del muro di contenimento è realizzato con profilo ad arco e non a spigolo vivo come riportato in scheda e l'ingresso pedonale non ha gradini.

4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'originario fabbricato era stato oggetto della Convenzione urbanistica per recupero edilizio a firma Notaio Pedrazzi Rep. n°69536/12094 del 13/05/1999: così come specificato nell'atto di compravendita, la Convenzione non ha riguardato però i cespiti oggetto di valutazione che sono stati realizzati con il titolo abilitativo più avanti citato.

A seguito del deposito dell'Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n°3559 del 07/03/2011 della ██████████ ██████████, il Comune di Gavardo ha approvato con delibera di Giunta Comunale n°140 del 19/09/2012 la monetizzazione delle aree a standard per procedere con il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, lasciando di fatto in proprietà ai lottizzanti la strada di accesso alle singole unità che risulta pertanto privata.

La costruzione dei fabbricati è stata successivamente autorizzata secondo il Permesso di Costruire n°254/2010/1 del 01/10/2012 relativo alla *nuova realizzazione complesso residenziale composto da n°6 unità abitative*.

Si specifica che è stata regolarmente costituita una servitù atto Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°90111/27690 del 21/12/2010 in cui il fondo confinante a est consentiva il diritto di costruire ad una distanza inferiore a quella legale ma non inferiore a 1,50 m lineari; il muro di confine poteva inoltre assumere carattere di muro di altezza variabile.

Lotti A1 - A2 - A3 - A4

Attualmente il Permesso di Costruire risulta scaduto.

L'Amministrazione Comunale ritiene che il successivo intervento per ultimare i lavori sarà gratuito poiché si tratterebbe di una ristrutturazione di un edificio unifamiliare indipendente.

Al fine di ultimare le opere, sarà quindi necessario presentare una pratica edilizia e, una volta ultimati i lavori, la segnalazione certificata di agibilità.

Si allega alla presente anche il certificato di collaudo statico; si segnala tuttavia che le strutture alla data del sopralluogo risultano in cattivo stato manutentivo.

I lotti sono ricompresi parte nel Piano delle Regole negli "Ambiti Rurali di Tutela dell'Abitato – Comparti soggetti a normativa particolareggiata n°95; per l'inquadramento urbanistico di tali lotti si allega interrogazione Urban Planner della Cartografia Prometeo del mappale 3712.

Lotto A5

In data 23/12/2013 il Permesso di Costruire sopra citato veniva parzialmente volturato per la parte inerenti i subalterni 1 e 2, regolarmente acquistati al rustico in data 26/11/2013. Successivamente, a seguito della presentazione di un'istanza da parte del nuovo proprietario per "Messa in sicurezza argini in area bosco di proprietà privata", la Comunità Montana in data 27/01/2017 rilevava un'incongruità sull'uso del suolo inerente anche il lotto n°5 (mappale 3713).

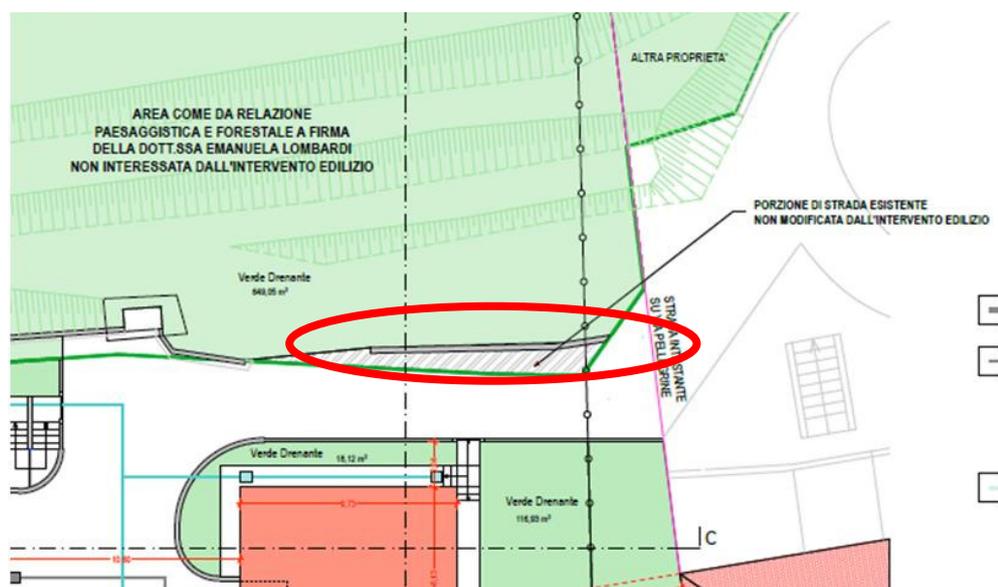
In data 13/02/2017 il Comune ha comunicato a tutti gli interessati, tra cui la ██████████, l'avvio al procedimento per accertamento delle violazioni sulle aree di cui ai mappali 3712 sub. 1 e 3713 (lotto n°5) del foglio 28 e comunicava agli interessati un sopralluogo congiunto in loco in data 22/03/2017 al quale la ██████████ non si presentava.

In data 14/06/2017 il Comando dei Carabinieri Forestali emetteva sanzione di 2.138,04 €.

A seguito dei colloqui avuti con gli Enti, per completare l'iter della sanatoria sarà necessario:

- presentare alla Comunità Montana la richiesta di autorizzazione in sanatoria di trasformazione da bosco a giardino
- pagare la sanzione paesaggistica della Comunità Montana
- presentare al Comune la richiesta di autorizzazione in sanatoria
- pagare la sanzione del Comune di Gavardo

In aggiunta a quanto sopra esposto, si segnala che il muro di contenimento indicato nell'autorizzazione edilizia (vedasi estratto sottostante) non risulta di fatto realizzato.



Come risulta dall'interrogazione Urban Planner della Cartografia Prometeo del mappale 3713, il lotto A5 è invece ricompreso nel Piano delle Regole per il 96% circa negli "Ambiti Rurali di Tutela dell'Abitato – Comparti soggetti a normativa particolareggiata, comparto n°95" e per la restante parte (4% circa) negli "Ambiti di Tutela paesistico-ambientale - Boschi".

Il lotto n°5 ricade inoltre in zona soggetta a vincolo idrogeologico e soggetta anche al vincolo ex art. 142.1 lettera g) Dlgs. 42/2004 – Boschi.

5 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione possono essere frazionati in lotti funzionali come segue:

Lotto A1

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	3	A/2	6	4 vani	87 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	4	C/6	2	18 mq	34 mq	€ 35,33

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto A2

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	7	A/2	6	4 vani	89 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	8	C/6	2	56 mq	67 mq	€ 109,90

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto A3

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	9	A/2	6	4 vani	86 mq	€ 289,22
NCT	28	3712	10	C/6	2	36 mq	43 mq	€ 70,65

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto A4

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3712	11	A/2	6	5 vani	194 mq	€ 361,52
NCT	28	3712	12	C/6	2	28 mq	35 mq	€ 54,95

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto A5

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	3713		Area urbana		330 mq		

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTI A1 - A2 - A3 - A4

Posto che nel caso di specie non vi è un mercato attivo da cui attingere parametri economico-immobiliari da potersi trattare in maniera statisticamente significativa, e non potendosi quindi prefigurare una comparazione diretta con immobili nel medesimo stato di conservazione, ubicati nel medesimo comparto territoriale ed in regime di libero mercato, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il Metodo del Costo.

Il metodo si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima; tale costo dovrebbe poi essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, etc.).

Nel caso specifico, il valore dei lotti è ricavato sommando al valore del terreno il valore delle opere realizzate alla data del sopralluogo; il valore indicato non include pertanto i costi per ultimare gli immobili.

Valore del terreno

Il valore di partenza è riferito al valore di compravendita, deprezzato considerando un mercato in contrazione con un saggio negativo pari al 2%.

A questo vanno poi sommati gli ulteriori costi sostenuti per la costruzione, ossia:

- oneri per rilascio del Permesso di Costruire
- i costi sostenuti per la demolizione dei fabbricati esistenti
- le urbanizzazioni comuni a tutta la lottizzazione (strade, locali contatori, sottoservizi, etc.)
- le spese tecniche

Da qui ne deriva un valore complessivo del terreno riferito all'intera lottizzazione pari a 330.000 €.

Successivamente, il valore del terreno è stato attribuito ad ogni singolo lotto in base alla SLP e al volume assegnato riportati sugli elaborati allegati al PdC, come riassunto nella tabella sottostante.

Si specifica che i Subb. 1 e 2 e i Subb. 5 e 6 sono esclusi dalla presente perizia ma sono qui riportati con il solo scopo di suddividere correttamente le incidenze.

DATI LOTTIZZAZIONE	Subb. 1 e 2	Subb. 5 e 6	Lotto A1	Lotto A2	Lotto A3	Lotto A4	TOTALE
Volume ([mc]	225,29	232,94	183,53	180,90	183,53	235,73	1.241,92
SLP [mq]	85,00	85,81	65,78	65,68	65,78	86,77	454,82

Il valore del terreno attribuito ai singoli lotti è pari alla media dei due valori, così come riportato nella tabella sottostante.

VALORE DEL TERRENO	Lotto A1	Lotto A2	Lotto A3	Lotto A4
Valore terreno su SLP	€ 47.727,45	€ 47.654,90	€ 47.727,45	€ 62.956,99
Valore terreno su VOLUME	€ 48.767,15	€ 48.068,31	€ 48.767,15	€ 62.637,61
VALORE MEDIO	€ 48.247,30	€ 47.861,61	€ 48.247,30	€ 62.797,30

Valore di costruzione

Il valore di costruzione è stato calcolato mediante indici parametrici in funzione della superficie lorda dei vari lotti.

Le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale reperita e non derivano da un rilievo puntuale dei luoghi; il criterio di misurazione adottato si riferisce alla Superficie Esterna Lorda.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative.

Incidenze parametriche

Abitazione	500 - 550 €/mq
Sistemazioni esterne	50 €/mq
Locale sgombero	300 €/mq
Soffitta	450 €/mq
Autorimessa	300 €/mq
Corte esclusiva (pertinenza box)	Incluso in valore terreno

VALORE COSTRUZIONE						
Sub.	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice [€/mq]	Valore costruzione
3	T	Abitazione	3,05	78	550	€ 42.900
	T	Corte esclusiva	-	123	50	€ 6.150
4	-1	Autorimessa	2,40	32	300	€ 9.600
	-1	Corte esclusiva	-	20	0	€ -
Valore costruzione						€ 58.650

Sub.	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Comm.le [mq]
7	T	Abitazione	3,05	79	550	€ 43.450
	T	Corte esclusiva	-	190	50	€ 9.500
8	-1	Autorimessa	2,40	65	300	€ 19.500
	-1	Corte esclusiva	-	19	0	€ -
Valore costruzione						€ 72.450

Sub.	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Comm.le [mq]
9	T	Abitazione	3,06	77	500	€ 38.500
	T	Corte esclusiva	-	162	50	€ 8.100
10	-1	Autorimessa	2,40	41	300	€ 12.300
	-1	Corte esclusiva	-	18	0	€ -
Valore costruzione						€ 58.900

Sub.	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Comm.le [mq]
11	T	Abitazione	3,06	79	500	€ 39.500
	T	Corte esclusiva	-	216	50	€ 10.800
	-1	Locale sgombero	2,40	80	300	€ 24.000
	1	Soffitta	1,96	25	450	€ 11.250
12	-1	Autorimessa	2,40	33	300	€ 9.900
	-1	Corte esclusiva	-	17	0	€ -
Valore costruzione						€ 95.450

Valori libero mercato e valori esecuzione forzata

Nelle tabelle successive si riportano i riepiloghi dei valori sopra esposti.

Si ribadisce che dai valori sotto riportati restano escluse le opere necessarie a completare gli immobili, gli oneri di allacciamento delle utenze, le spese tecniche e tutto quanto non considerato che sarà a carico dei futuri acquirenti.

RIEPILOGO VALORI LIBERO MERCATO LOTTI NN. 1-2-3-4				
	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
Valore terreno	€ 48.247,30	€ 47.861,61	€ 48.247,30	€ 62.797,30
Valore costruzione	€ 58.650,00	€ 72.450,00	€ 58.900,00	€ 95.450,00
Valore libero mercato	€ 106.897,30	€ 120.311,61	€ 107.147,30	€ 158.247,30
Arrotondamento	€ 107.000,00	€ 120.000,00	€ 107.000,00	€ 158.000,00

RIEPILOGO VALORI ESECUZIONE FORZATA LOTTI NN. 1-2-3-4				
	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
Valore esecuzione forzata	€ 85.517,84	€ 96.249,28	€ 85.717,84	€ 126.597,84
Arrotondamento	€ 86.000,00	€ 96.000,00	€ 86.000,00	€ 127.000,00

6.2 - VALORE DEL BENE LOTTO A5

La determinazione del valore di mercato del lotto n°A5 è stata fatta considerando che, per la conformazione dei luoghi, pur ritenendo che la compravendita di beni simili dovrebbe collocarsi in un mercato concorrenziale, nello specifico contesto, si ravvede che possa esistere un mercato estremamente contratto e poco concorrenziale.

Poiché il bene risulta di fatto essere la prosecuzione della corte esterna del confinante sub. 1 (non oggetto del pignoramento), si è provveduto a calcolare il valore della corte esterna del sub. 1

La misurazione della superficie commerciale viene computata in due modi:

- coefficiente pari al 10% per la superficie di verde privato con dimensione fino al 100% della superficie esterna lorda (SEL) dell'abitazione
- coefficiente pari al 5% per la superficie di verde privato con dimensione eccedenti il 100% della superficie esterna lorda (SEL) dell'abitazione

Con riferimento alle valutazioni attuali di mercato, ai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 1° Semestre Anno 2017 e al listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia si è considerato un'incidenza pari a 1.700 €/mq superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE ESCLUSIVA SUB. 1				
Sub.	Destinazione	SEL [mq]	Indice mercantile	Valore
1	Corte esclusiva (fino al 100% della SEL dell'abitazione)	79	10%	€ 13.430
	Corte esclusiva (eccedente il 100% della SEL dell'abitazione)	275	5%	€ 23.400
354				€ 36.830

Da qui, applicando un'incidenza media pari a 105 €/mq moltiplicata per la superficie complessiva del lotto n°5 (pari a 330 mq), ne deriva un valore pari a complessivi 35.000 €.

A questo valore vanno poi applicati i deprezzamenti indicati nella sezione "E" della presente relazione che si quantificano nella tabella sottostante, con la precisazione che sono state ipotizzate le sanzioni minime sia per la Comunità Montana che per il Comune di Gavardo, vista l'entità della contestazione.

DEPREZZAMENTI LOTTO N°A5		
Sanzione carabinieri forestali	€	2.138,04
Sanzione Comunità Montana	€	520,00
Sanzione Comune di Gavardo	€	520,00
Spese tecniche per presentazione pratiche di sanatoria Enti	€	2.000,00
Arrotondamento	-€	178,04
Totale deprezzamento	€	5.000,00

Di seguito si riportano due tabelle riepilogative dei valori finali.

VALORE LIBERO MERCATO LOTTO N°A5		
Valore arrotondato	€	35.000,00
Deprezzamento	€	5.000,00
Valore libero mercato	€	30.000,00

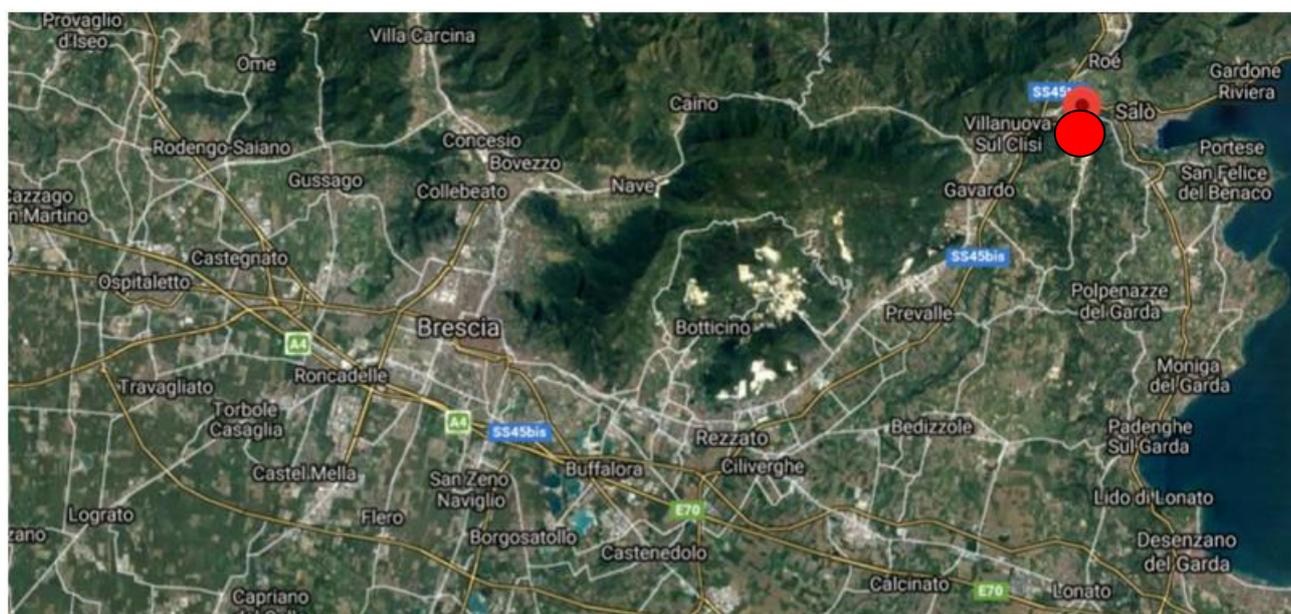
VALORE ESECUZIONE FORZATA LOTTO N°A5		
Abbattimento	€	5.000,00
Valore arrotondato	€	30.000,00
Deprezzamento	€	5.000,00
Valore esecuzione forzata	€	25.000,00

LOTTO B

1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Trattasi di un'abitazione bifamiliare al rustico ubicata nella periferia del comune di Gavardo, località Soprazocco.

Il comune di Gavardo è situato a est del Capoluogo di Provincia, da cui dista all'incirca 30 km. I collegamenti viari risultano essere discreti, garantiti, oltre che dalla viabilità comunale, dalla SP116 e dalla SS45bis che funge da collegamento alle autostrade A4 Torino-Trieste, A21 Cremona-Piacenza-Torino ed E35 BreBeMi.



I beni oggetto di valutazione sono ubicati nella frazione "Soprazocco" nella periferia est del comune di Gavardo, in una zona accessibile attraverso una strada a carattere locale.



L'agglomerato circostante è composto da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale di pochi piani fuori terra con la forte presenza di aree verdi pertinenziali alle unità. Il lotto è accessibile da una strada privata non asfaltata (ghiaia) che si collega a via Tormini che, in questo tratto, termina in un vicolo cieco.



Per l'esatta identificazione dei lotti si è provveduto al recupero di tutti i documenti catastali, precisamente:

- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa
- Ispezioni ipotecarie

Attualmente l'immobile del lotto B1 risulta solo inserito in mappa al catasto terreni con un Tipo Mappale del 16/08/2013; di seguito si riporta una tabella con l'identificativo catastale attuale e, nelle pagine successive, la descrizione dei singoli lotti.

Catasto terreni - Comune di Gavardo (Bs)							
Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Reddito dominicale	Reddito agrario
B1	28	3534	Ente urbano		712		
B2	28	3535	Vigneto	4	185	€ 1,91	€ 0,96

Lotto n°B1

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Tormini s.n.c.

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: abitazione bifamiliare cielo terra al rustico

Identificazione catastale:

Catasto terreni - Comune di Gavardo (Bs)						
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
28	3534		Ente urbano	712		

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile nello stato attuale

Confini (desunti dall'estratto di mappa)

A nord: mappale 3535 (strada) e 3404

A est: mappale 3432

A sud: mappale 3712 (lotto A)

A ovest: mappale 1792 e 3668

Descrizione

Proprietà composta da una abitazione bifamiliare al rustico con corte esclusiva esterna e autorimessa al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale che carrabile delle due unità avvengono da parti comuni e sono accessibili direttamente dalla strada privata (parte del mappale 3534).

Il progetto depositato prevedeva la realizzazione di n°2 abitazioni a piano terra costituite da un soggiorno con cucina abitabile, un disimpegno, due camere (una singola e una matrimoniale), una stireria, un bagno e una corte esclusiva. L'interrato, collegato direttamente alle abitazioni da due

scale interne esclusive, è composto per ciascuna abitazione da un' autorimessa, una lavanderia e una cantina.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta al rustico, ovvero sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni in poroton; non risultano posati gli isolamenti, le soglie nè i falsi telai dei serramenti. Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Caratteristiche generali del fabbricato (lotto B1)

Inizio lavori: gennaio 2012

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate in legno e coppi

Intonaci interni: assenti

Serramenti esterni: assenti

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto elettrico: assente

Impianto idrosanitario: assente

Finiture: al rustico

Lotto n°B2

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via Tormini s.n.c.

Destinazione d'uso: strada

Identificazione catastale:

Catasto terreni - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
28	3535		Vigneto	4	185	€ 1,91	€ 0,96

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Confini (desunti dall'estratto di mappa)

A nord: mappale 2175 e 2201

A est: mappale 3406 e 3407

A sud: mappale 3533 e 3534 (lotti B1 e B2)

A ovest: mappale 3661 e 1792

Descrizione

Proprietà composta da una porzione di strada asfaltata (via Tormini) attualmente destinata all'uso pubblico e nella piena disponibilità del Comune di Gavardo ma non ancora ceduta o asservita al Comune; da questo mappale, oltre a passare i sottoservizi pubblici, si accede anche sia al mappale 3534 che al mappale 3533.

Identificazione pregressa dei beni (lotto B)

I beni sono attualmente intestati alla ██████████, pervenuti all'attuale società proprietaria in forza di Atto notarile di compravendita Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°78825 Racc. n°21337 del 17/12/2007, registrato a Salò il 21/12/2007 al n°4772 – Serie 1T, trascritto a Salò il 24/12/2007 n°210029 Gen. n°6322.

L'atto riguardava l'acquisto dell'ex mappale 2443 di 1.260 mq che, con frazionamento prot. n°BS0101545 del 01/04/2010, è stato successivamente suddiviso nei mappali 3533, 3534, 3535 che avevano le seguenti superfici catastali:

Impianto meccanografico		Frazionamento 2010		
Particella	Superficie [mq]	Particella	Superficie [mq]	Qualità
2443	1260	3533	540	Ente urbano
		3534	560	Vigneto
		3535	160	Vigneto
		Totale	1260	

Con riordino fondiario prot. n°BS0215602 del 13/10/2016 le superfici sono state successivamente modificate con i valori riportati nella tabella sottostante; da qui si evince che le superfici dei lotti (incluso il mappale 3534) sono state modificate portando l'intero lotto ad una superficie complessiva di 1.489 mq, ovvero 238 mq in più dell'originario mappale 2443.

Riordino fondiario 2016		
Particella	Superficie [mq]	Qualità
3533	601	Ente urbano
3534	712	Vigneto
3535	185	Vigneto
Totale		1498

A conferma di ciò, nella tav. 1 del permesso di costruire più avanti citato risulta una superficie territoriale pari a 739 mq ed una superficie fondiaria pari a 685 mq: la media tra questi valori è pari a 712 mq che corrisponde a quanto riportato nella visura attuale.

2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà per l'intero della Bortolo S.r.l..

Il lotto B1 alla data del sopralluogo risulta al rustico e non agibile/abitabile ed è pertanto libero; si segnala uno stato generale di degrado e abbandono (vedasi documentazione fotografica).

Il lotto B2 risulta di fatto destinato all'uso pubblico e nella piena disponibilità del Comune di Gavardo.

3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

ISPEZIONI IPOTECARIE

Sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salò risulta che entrambi i lotti B1 e B2 sono colpiti dai seguenti gravami:

- ipoteca volontaria di € 1.110.000,00 a favore di Banca di Bedizzole - Turano Valvestino – Credito Cooperativo Società Cooperativa per i mappali 3533 subb. 1 e 2 e i mappali 3534 e 3535, stipulata il 19/10/2010, Notaio Luigi Zampaglione, Rep. n°89476/27336, quota capitale € 555.000,00;
- Annotazione a iscrizione: atto di proroga e rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente, stipulato il 20/11/2014 Notaio Paola Esposito, Rep. n°46363/18931, in cui il mutuo viene prorogato fino al 30/10/2015;
- Annotazione a iscrizione: restrizione dei beni, atto stipulato il 13/06/2017 Notaio Simone Frediani, Rep. n°79087/33963, in cui vengono stralciati dalla garanzia ipotecaria i mapp. 3533 subb. 1 e 2;
- Sentenza di fallimento trascritta alla Conservatoria di Salò il 04/03/2019 al n°1318/982.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto B1

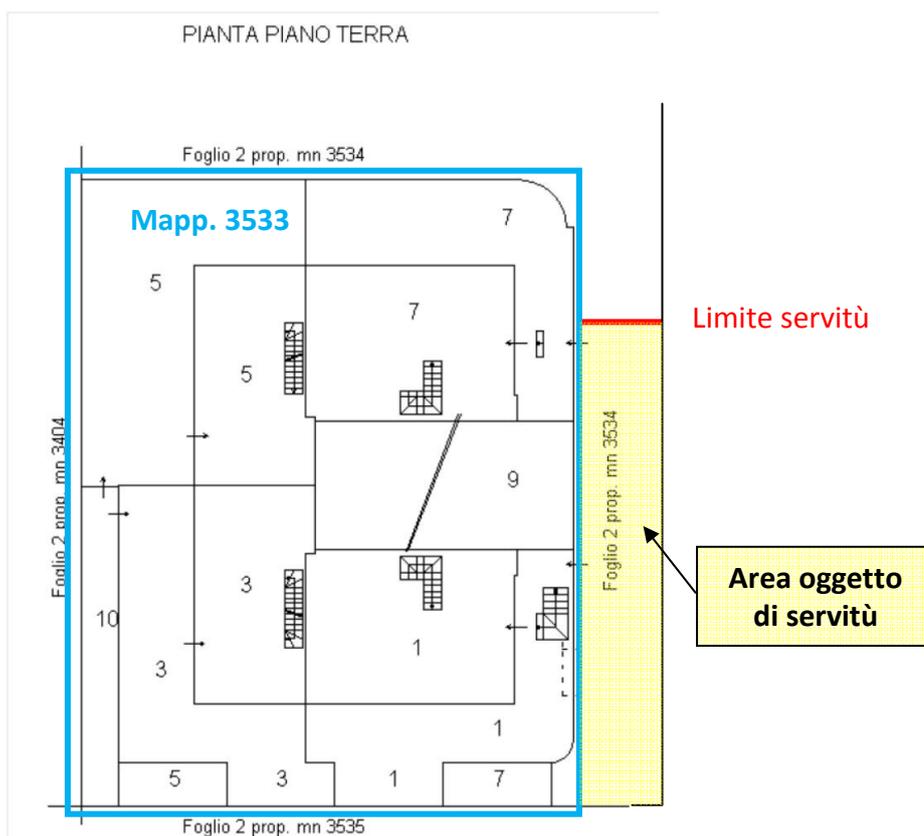
Attualmente il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa al catasto terreni e nella visura catastale è classificato come "Ente urbano"; non risulta però che sia mai stato presentato il modello DOCFA e pertanto **si dovrebbe redigere l'elaborato planimetrico e accatastare le unità immobiliari in categoria F/3 "in corso di costruzione"**.

Lotto B2

Attualmente il mappale destinato a strada risulta ancora classificato al catasto terreni come “vigneto”, non essendo mai stato concluso l’iter della cessione al Comune di Gavardo della porzione di area.

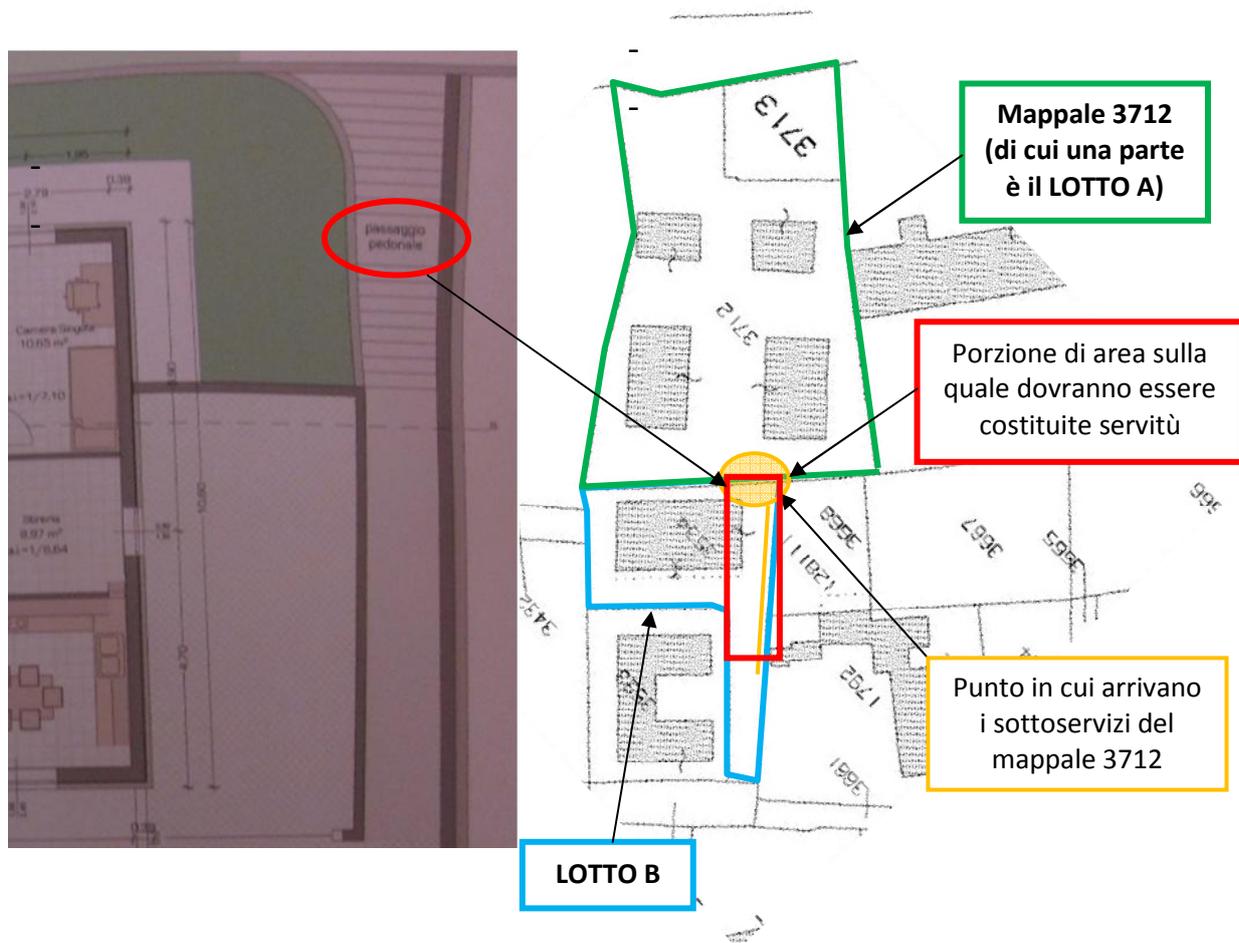
SERVITU'Lotto B1

- Così come riportato dall’atto di compravendita Rep. n°79088 del 13/06/2017 Notaio Simone Frediani, “la società ██████████ quale proprietaria del terreno mappale 3534 costituisce a favore dell’ intero fabbricato mappale 3533 servitù di passaggio pedonale e carraio fino al limite del cancellino pedonale di accesso di cui al mappale 3533 sub.7””: di seguito si riporta un estratto dell’elaborato planimetrico del mappale 3533 con individuazione grafica di cui sopra.



Estratto elaborato planimetrico mappale 3533

- Negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire del lotto B viene indicato un "passaggio pedonale" e dalla documentazione edilizia del lotto A e dallo stato di fatto si evince che tutti i sottoservizi che servono il mappale 3712 arrivano dal mappale 3534 nel punto indicato in arancione negli estratti sottostanti; stante quanto sopra, si ritiene che dovranno essere costituite delle servitù (sia di passaggio pedonale che per il passaggio dei sottoservizi) a favore del mappale 3712 per la porzione di area del lotto B indicata nel rettangolo rosso nell'immagine sottostante.



4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Lotto B1

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata secondo il Permesso di Costruire n°267/2010-1 del 06/06/2011 relativo alla *nuova costruzione edificio bifamigliare*.

A seguito del deposito dell'Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n°4179 del 16/03/2011 presentato dalla ██████████, il Comune di Gavardo ha approvato la monetizzazione delle aree a standard per procedere con il rilascio del Permesso di Costruire.

Si specifica che, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, la Comunità Montana ha autorizzato la trasformazione con Decreto n°48 del 29/04/2011; affinché tale decreto fosse efficace, era previsto il deposito di una cauzione pari a complessivi 2.000 €. Ad oggi si è in attesa di effettuare accesso agli atti presso l'Ente per capire se la cauzione risulta ancora depositata o meno.

Si segnala inoltre che le piante del piano terra e del piano interrato allegate al permesso di costruire non riportano i pilastri così come realizzati nello stato di fatto.

Attualmente il Permesso di Costruire risulta scaduto.

L'Amministrazione Comunale ritiene ad oggi che il successivo intervento per ultimare i lavori sarà gratuito poiché si tratterebbe di una ristrutturazione di un edificio bifamiliare indipendente.

Al fine di ultimare le opere, sarà quindi necessario presentare una pratica edilizia e, una volta ultimati i lavori, la segnalazione certificata di agibilità.

Come risulta dall'interrogazione Urban Planner della Cartografia Prometeo del mappale 3534 (che si allega), il lotto è classificato nel Piano delle Regole del PGT vigente, per il 99% circa, negli "Ambiti residenziali consolidati classe 2" e per una minima parte (1% circa) negli "ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che l'ambito è classificato dall'art. 4.14 delle NTA tra "comparti soggetti a normativa particolareggiata", nello specifico il comparto n°20.



Estratto zonizzazione Piano delle Regole

Di seguito si riporta un estratto delle NTA.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 739 mq (lotto nord), 1.133 mq (lotto sud).

- Ut: 0,35 mq/mq.

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, anche separatamente per i due lotti.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

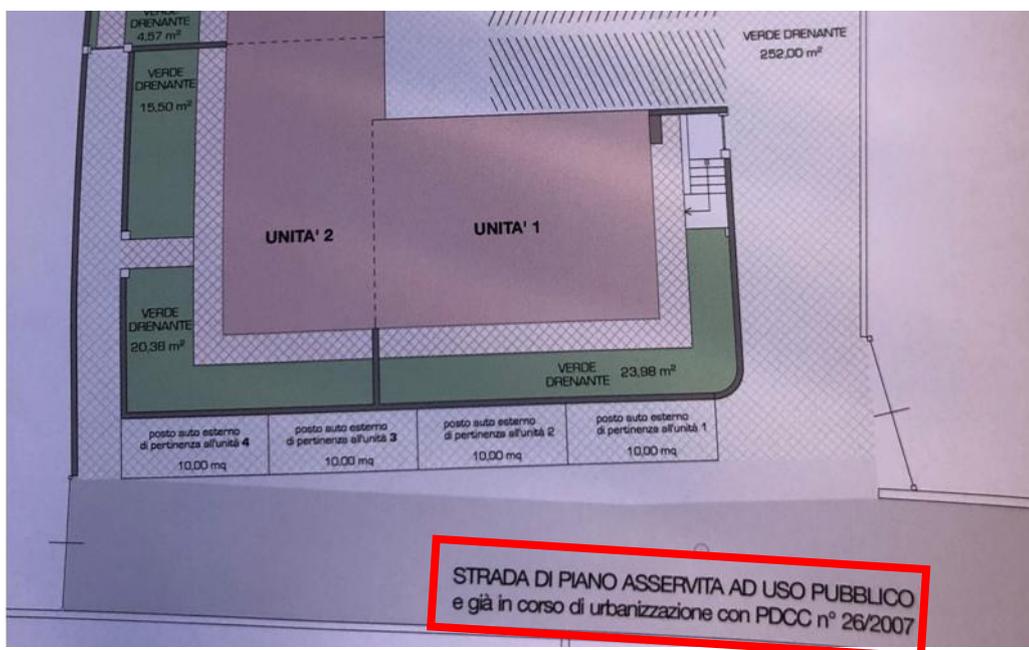
Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di intervento: le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Lotto B2

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che nell'ultima DIA in variante prot. n°17411 del 28/12/2009 (di cui si riporta un estratto), con cui è stata realizzata dalla ██████████ la palazzina sul mappale 3533, veniva indicato che la strada fosse già "asservita all'uso pubblico con il Permesso di Costruire Convenzionato n°26/2007".



Nel PdCC n°26/2007 sopra citato è contenuto un atto unilaterale (allegato alla presente) da cui si evince che i lottizzanti, tra cui i ██████████, ex proprietari del lotto che hanno successivamente venduto alla ██████████, hanno dato loro benestare all'asservimento all'uso pubblico o alla cessione gratuita al Comune di Gavardo dell'area costituita dai mappali 3535 e 3661 ma non risulta sia mai stato fatto un atto di cessione o asservimento da parte dell'Amministrazione Comunale, né che si sia provveduto al collaudo tecnico amministrativo necessario alla stipula.

Nello stato di fatto, quindi, la strada risulta asservita all'uso pubblico ma, essendo ancora intestata ai rispettivi proprietari, tra cui ██████████ con il mappale 3535, finché il bene non sarà ceduto al Comune, la manutenzione della strada e dei relativi sottoservizi risultano formalmente a carico dei proprietari.

Come risulta dall'interrogazione Urban Planner della Cartografia Prometeo del mappale 3535 (che si allega), il lotto è classificato nel Piano delle Regole del PGT vigente negli "Ambiti residenziali consolidati classe 1" e negli "Ambiti residenziali consolidati classe 2".

5 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Premettendo che per il completamento del lotto B1, oltre a tutte le opere interne relative a ciascuna delle due unità immobiliari in progetto, saranno ancora da completare molte opere necessarie ad entrambe le unità in progetto (ultimazione prospetti esterni, accessi carrabile e pedonale, corsello di manovra al piano interrato, predisposizione dei sottoservizi, realizzazione collegamento pedonale con il mappale 3712, etc.) e si dovranno costituire le servitù precedentemente citate, si è optato di mantenere le due abitazioni in un unico lotto.

Ciò premesso, gli immobili oggetto della presente valutazione possono essere frazionati in lotti funzionali come segue:

Lotto B1

Catasto terreni - Comune di Gavardo (Bs)						
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
28	3534		Ente urbano	712		

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto B2

Catasto terreni - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
28	3535		Vigneto	4	185	€ 1,91	€ 0,96

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTO B1

Posto che nel caso di specie non vi è un mercato attivo da cui attingere parametri economico-immobiliari da potersi trattare in maniera statisticamente significativa, e non potendosi quindi prefigurare una comparazione diretta con immobili nel medesimo stato di conservazione, ubicati nel medesimo comparto territoriale ed in regime di libero mercato, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il Metodo del Costo.

Il metodo si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima; tale costo dovrebbe poi essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, etc.).

Nel caso specifico, il valore dei lotti è ricavato sommando al valore del terreno il valore delle opere realizzate alla data del sopralluogo; il valore indicato non include pertanto i costi per ultimare gli immobili.

Valore del terreno

Il valore di partenza è stato stimato in base alla capacità edificatoria del lotto pari a 193,50 mq, così come riportato nella tavola 1 allegata al PdC.

A questo vanno poi sommati gli ulteriori costi sostenuti per la costruzione, ossia:

- oneri per rilascio del Permesso di Costruire
- monetizzazione standard
- estendimento rete acqua da parte di A2A
- il deposito cauzionale alla Comunità Montana di Valle Sabbia
- le spese tecniche sostenute

Da qui ne deriva un valore complessivo del terreno riferito all'intero lotto pari a 135.000 €.

Valore di costruzione

Il valore di costruzione è stato calcolato mediante indici parametrici in funzione della superficie lorda dei vari lotti. Le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale reperita e non derivano da un rilievo puntuale dei luoghi; il criterio di misurazione adottato si riferisce alla Superficie Esterna Lorda.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative.

Incidenze parametriche

Abitazione	450 €/mq
Autorimessa	300 €/mq
Corte esterna	Inclusa

VALORE COSTRUZIONE						
LOTTO B1	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice [€/mq]	Valore costruzione
	T	Abitazione	2,70	191	450	€ 85.950
	T	Area esterna	-	280	0	€ -
	-1	Piano interrato	2,40	211	300	€ 63.300
						€ 149.250

Valori libero mercato e valori esecuzione forzata

Nelle tabelle successive si riportano i riepiloghi dei valori sopra esposti, ribadendo che dai valori sotto riportati restano escluse le opere necessarie a completare gli immobili, gli oneri di allacciamento delle utenze, le spese tecniche e tutto quanto non considerato che sarà a carico dei futuri acquirenti.

RIEPILOGO VALORI LIBERO MERCATO LOTTO B1	
Valore terreno	€ 135.000,00
Valore costruzione	€ 149.250,00
Valore libero mercato	€ 284.250,00
Arrotondamento	€ 284.000,00

RIEPILOGO VALORI ESECUZIONE FORZATA LOTTO B1	
Valore esecuzione forzata	€ 227.400,00
Arrotondamento	€ 227.000,00

6.2 - VALORE DEL BENE E COSTI LOTTO B2

Come già descritto nei capitoli precedenti, il lotto individua una porzione di strada per la quale è già stato dato benestare formale all'asservimento all'uso pubblico o alla cessione gratuita al Comune di Gavardo senza che però sia mai stato stipulato il relativo atto, né che l'Amministrazione abbia provveduto al collaudo tecnico amministrativo necessario alla stipula.

A fronte di ciò, si ritiene che il cespite non abbia alcun valore.

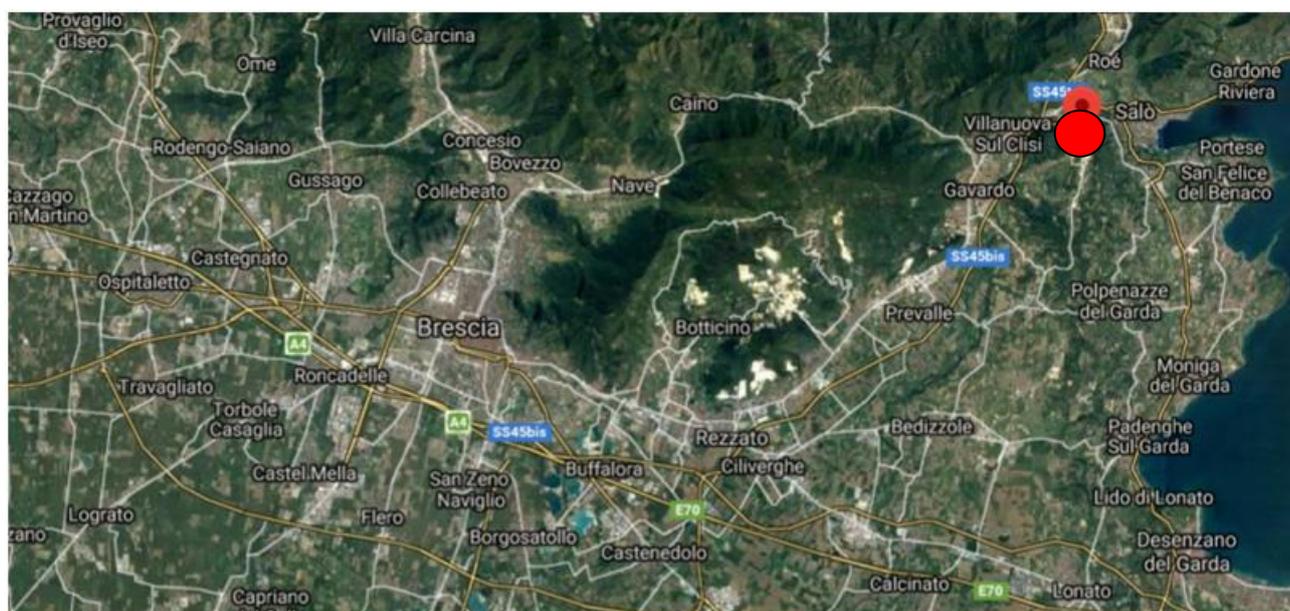
Si specifica inoltre che, come riportato nel capitolo 3, nonostante l'area sia già nella piena disponibilità del Comune, **il mappale risulta ancora gravato dall'ipoteca** citata precedentemente e pertanto, ai fini della cessione al Comune di Gavardo, sarà necessario stralzarlo dall'ipoteca.

LOTTO C

1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Trattasi di un'abitazione cielo terra a torretta ubicata nella periferia del comune di Gavardo, località Soprazocco.

Il comune di Gavardo è situato a est del Capoluogo di Provincia, da cui dista all'incirca 30 km. I collegamenti viari risultano essere discreti, garantiti, oltre che dalla viabilità comunale, dalla SP116 e dalla SS45bis che funge da collegamento alle autostrade A4 Torino-Trieste, A21 Cremona-Piacenza-Torino ed E35 BreBeMi.



I beni oggetto di valutazione sono ubicati nella frazione “Soprazocco” nella periferia est del comune di Gavardo, in una zona accessibile attraverso una strada a carattere locale.



L'immobile rientra nel Piano di Lottizzazione denominato "Il Borghetto" con cui la ████████ ha realizzato complessivamente tredici unità a destinazione residenziale e le relative opere di urbanizzazione, tra cui i beni descritti in seguito nel dettaglio.

L'agglomerato circostante è composto da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale di pochi piani fuori terra con la forte presenza di aree verdi pertinenziali alle unità. La zona è ben servita dalla viabilità comunale, è accessibile da via dell'Elmo e da via Benecco con la presenza di un buon numero di posti auto pubblici gratuiti.



Per l'esatta identificazione dei lotti si è provveduto al recupero di tutta la documentazione catastale, precisamente:

- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta una tabella con l'identificativo catastale e, nelle pagine successive, la descrizione dei singoli lotti.

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)								
Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
C1	NCT	28	132	1	A/2	7	7 vani/114 mq	€ 511,29
	NCT	28	132	2	C/6	3	13mq/14 mq	€ 30,21
	NCT	28	132	3	BCNC			
C2	NCT	28	132	36	Area urbana		516 mq	
	NCT	28	132	37	Area urbana		1216 mq	
	NCT	28	132	38	C/7	U	40mq/40 mq	€ 45,45
	NCT	28	132	39	C/7	U	23mq/23 mq	€ 26,13

Lotto n°C1

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: via Benecco, 9 e via dell'Elmo, 24

Destinazione d'uso: residenziale

Descrizione sintetica: abitazione cielo terra

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	132	1	A/2	7	7 vani/114 mq	€ 511,29
NCT	28	132	2	C/6	3	13mq/14 mq	€ 30,21
NCT	28	132	3	BCNC			

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un'abitazione non divisibile

Confini (desunti dall'elaborato planimetrico)

A nord: subalterno 37

A est: subalterno 41

A sud: subalterni 40 e 37

A ovest: subalterno 38

Descrizione

Proprietà composta da una torretta su due piani con ampio interrato ed annessa porzione di arcata su via Benecco; l'ingresso pedonale è ubicato in via Benecco n°9 mentre in via dell'Elmo n°24 si trova l'accesso carrabile. L'accesso al bene avviene dal subalterno 37 (facente parte del lotto C2, descritto nelle pagine seguenti) che è una strada pubblica non ancora ceduta al Comune.

Il progetto depositato prevedeva la realizzazione di un'abitazione con zona giorno a piano terra (soggiorno, cucina, disimpegno, bagno) e zona notte al piano primo (due camere, disimpegno, bagno, terrazzo, balconcino) e una corte esclusiva semicircolare che circonda l'immobile su tre lati. Il piano interrato è costituito da un unico ampio spazio contraddistinto da travi in cemento armato gettate in opera alte 1,10 m e da una buona illuminazione naturale garantita da lucernari non ancora posati nella corte esterna.

A fianco dell'abitazione al piano terra, al di sotto della terrazza al piano primo, si trova l'autorimessa in cui è stato realizzato un foro nella soletta per collegarla al piano interrato in cui è ubicata una fossa, presumibilmente come predisposizione per ascensore o montacarichi.

Attualmente l'unico accesso al piano primo risulta essere la scala che sbarca sulla terrazza da cui si può accedere direttamente da un ulteriore accesso pedonale direttamente su via Benecco.

Come descritto nella relazione tecnica dell'ultima variante presentata nel 2002, la distribuzione interna è stata modificata in corso d'opera per realizzare uno studio professionale privato anche se, alla data odierna, ha destinazione residenziale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta al rustico, ovvero sono realizzate le strutture in cemento armato, il tetto in legno completo di coppi, i tamponamenti esterni; non risultano posati gli isolamenti, le soglie nè i falsi telai dei serramenti. Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Caratteristiche generali del fabbricato

Inizio lavori: 1999 (intera lottizzazione)

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate in legno e coppi

Prospetti esterni: pietra, legno, mattoni faccia a vista, intonaco al civile tinteggiato

Muro di cinta: pietra tranciata e posata a semisecco

Intonaci interni: assenti

Serramenti esterni: assenti

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto elettrico: assente

Impianto idrosanitario: assente

Finiture: al rustico

Lotto n°C2

Provincia: Brescia

Comune: Gavardo

Frazione: Soprazocco

Indirizzo: Via dell'Elmo, via Benecco, via Amerigo Bagozzi

Destinazione d'uso: aree a parcheggio, aree a verde, marciapiedi e tettoie aperte

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	132	36	Area urbana		516 mq	
NCT	28	132	37	Area urbana		1216 mq	
NCT	28	132	38	C/7	U	40mq/40 mq	€ 45,45
NCT	28	132	39	C/7	U	23mq/23 mq	€ 26,13

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà subb. 36, 37 e 38

proprietà superficaria sub. 39 (proprietà dell'area del Comune di Gavardo)

Confini subb. 37, 38, 39 (desunti dall'elaborato planimetrico)

Da nord in senso antiorario via dell'Elmo, subalterni 34, 12, 11, 9, 7, 8, 41, 3, 40, via Benecco.

Confini sub. 36 (desunti dall'elaborato planimetrico)

Subalterni 17, 20, 45, 46, 49.

Descrizione

In questo lotto sono stati accorpate tutti i subalterni che identificano porzioni di aree in cui sono state realizzate opere di urbanizzazione secondo quanto previsto nella Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione "Il Borghetto".

I beni identificano, rispettivamente:

- Sub. 36: parcheggi pubblici a raso asfaltati;
- Sub. 37: parte di aree a verde, parte a parcheggio, parte a viabilità pedonale;

- Sub. 38: porzione di tettoia aperta sopra via Benecco costruita sui mappali originari del lottizzante
- Sub. 39: porzione di tettoia aperta sopra via Benecco costruita su suolo pubblico

Tutti i beni risultano attualmente destinati all'uso pubblico ma non risulta ancora concluso l'iter di cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale.

Identificazione pregressa dei beni (lotti C1 e C2)

I beni sono attualmente intestati alla ██████████ pervenuti all'attuale società proprietaria in forza di atto notarile di compravendita Notaio Giovanni Pedrazzi Rep. n°66771 Racc. n°11746 del 22/12/1998, registrato a Salò il 29/12/1998 al n°1068 e di atto di permuta di bene presente con bene futuro Notaio Giovanni Pedrazzi Rep. n°67623 Racc. n°11844 del 10/02/1999, registrato a Salò il 19/02/1999.

Gli atti sopra citati si riferiscono all'acquisto di terreni per una superficie catastale complessiva pari a 4.325 mq sul quale è stato poi realizzato un complesso residenziale denominato "Il Borghetto", la cui edificazione è stata regolata dalla Convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione Notaio Giovanni Pedrazzi Rep. n°67850 Racc. n°11872 del 18/02/1999.

2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà per l'intero della ██████████, ad eccezione del sub. 39 che è in proprietà superficiaria.

Gli immobili del lotto C1 alla data del sopralluogo risultano al rustico e non agibili/abitabili e sono pertanto liberi; si segnala uno stato generale di degrado e abbandono (vedasi documentazione fotografica).

Tutti i beni ricompresi nel lotto C2 risultano di fatto destinati all'uso pubblico.

3 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

ISPEZIONI IPOTECARIE

Lotto C1

Sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite e delle note reperite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salò, risulta che i subalterni 1 e 2 sono colpiti dai seguenti gravami:

- ipoteca volontaria di € 360.000,00 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo Società Cooperativa per il diritto di proprietà stipulata il 06/10/2001, Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°92571/28995, iscritta il 14/10/2011 Reg. Part. 6123 Reg. Gen. 1154, quota capitale € 180.000,00;
- Sentenza di fallimento trascritta alla Conservatoria di Salò il 04/03/2019 al n°1318/982.

Lotto C2

I subb. 36, 37, 38 risultano svincolati con atto Notaio Giovanni Pedrazzi Rep. n°80639 del 02/02/2001.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto C1

Tutte le tramezze interne riportate sulla planimetria catastale del lotto C1 non sono di fatto realizzate; in particolar modo non è stata realizzata nessuna apertura nel solaio del piano primo per inserire una scala di collegamento con il piano terra e la scala che collega il piano terra con il piano interrato indicata nella scheda catastale dell'autorimessa (sub. 2) ha di fatto un'altra forma (nello stato di fatto è presente solo l'apertura nel solaio e non risulta realizzata alcuna scala).

Lotto C2

Lo stato di fatto è conforme allo stato dei luoghi.

4 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che la costruzione del complesso in cui è inserito il fabbricato è stata regolata dal Piano di Lottizzazione "Il Borghetto" precedentemente citato ed è stata regolarmente autorizzata secondo i seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n°39 del 11/03/1999 P.E. n°374/98 Prot. n°4163 relativo alla *nuova costruzione di n°13 unità abitative*;
- Concessione Edilizia n°151 del 19/10/1999 P.E. n°374/98-1 relativo alla *variante alla C.E. n°39*;
- Concessione Edilizia n°25 del 04/04/2001 P.E. n°374/98-2 Prot. n°6266 relativo alla *variante alla C.E. n°39*;
- Concessione Edilizia in sanatoria del 02/04/2003 P.E. n°374/98-3 Prot. n°7962 relativo alla *sanatoria di opere abusive realizzate in variante alla C.E. n°39*.

Lotto n°C1

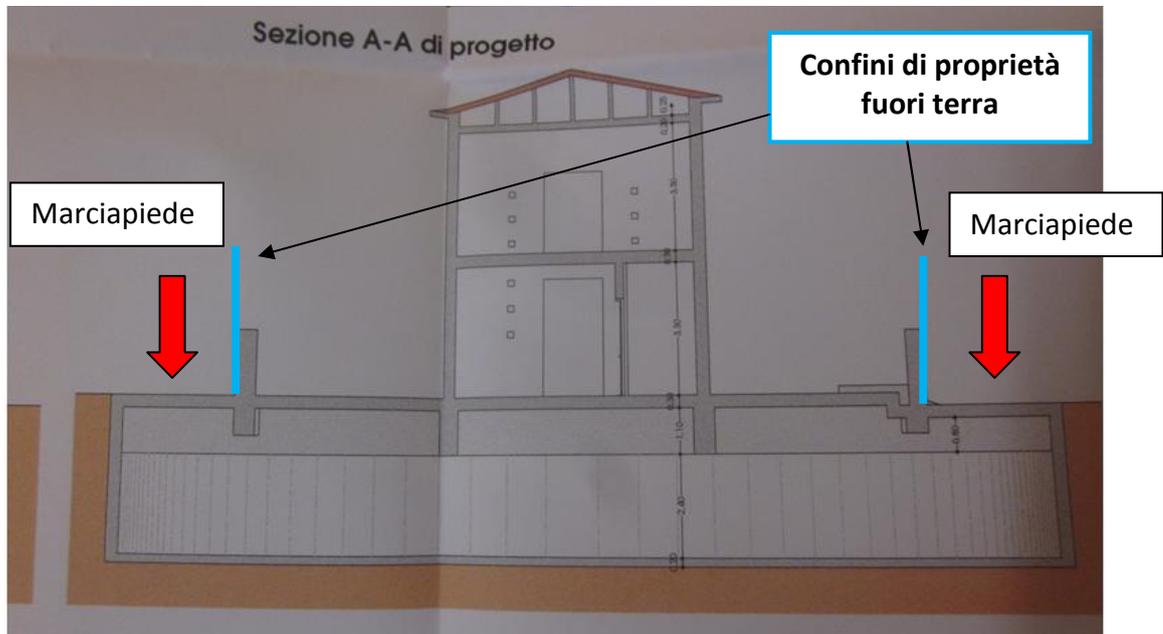
Come già segnalato nelle pagine precedenti:

- tutte le tramezze interne del lotto C1 riportate sull'ultima concessione edilizia non sono di fatto realizzate
- non è stato realizzato alcun foro nella soletta tra il piano terra e il primo
- la scala che collega il piano terra con il piano interrato indicata nell'autorimessa ha di fatto un'altra forma nello stato di fatto.

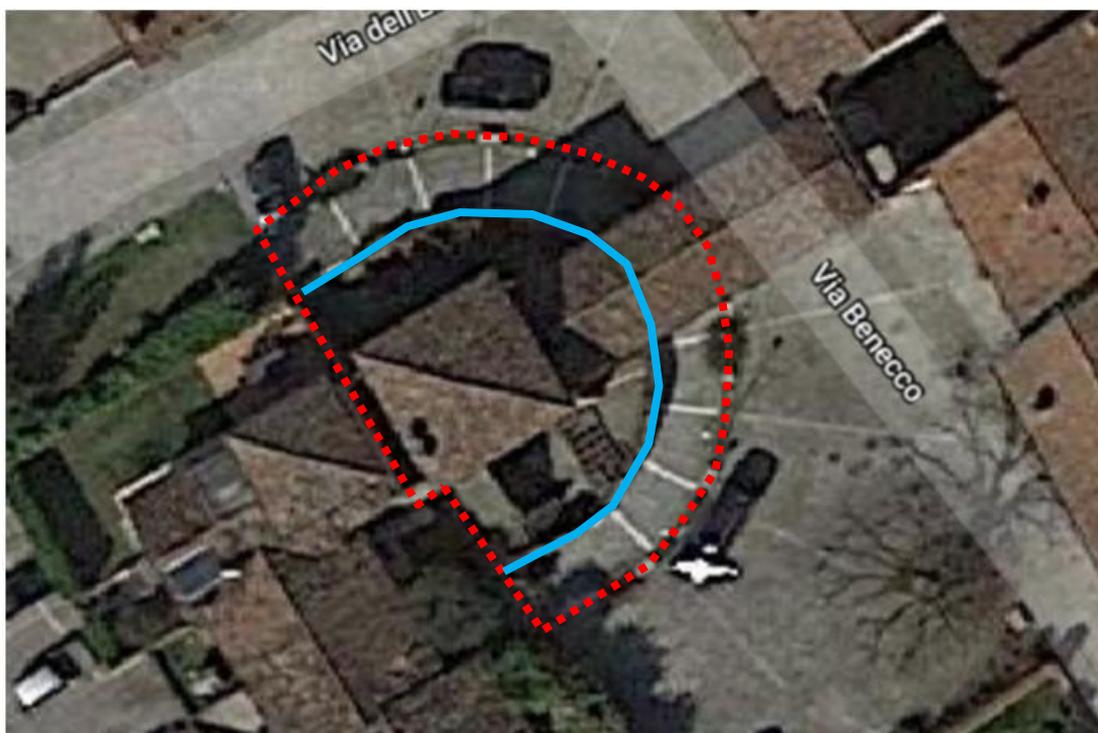
Fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ritiene che il successivo intervento per ultimare i lavori sarà gratuito, fermo restando il progetto con le relative richieste che saranno presentate. Al fine di ultimare le opere, sarà quindi necessario presentare una pratica edilizia e, una volta ultimati i lavori, la segnalazione certificata di agibilità.

Come risulta dall'interrogazione Urban Planner della Cartografia Prometeo (si allega), il lotto è classificato nel Piano delle Regole del PGT vigente negli "Ambiti residenziali consolidati 2".

Si segnala inoltre che, come desumibile dagli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia in sanatoria presentata, una porzione del piano interrato è ubicata al di sotto del marciapiede pubblico; di seguito si riportano degli estratti in cui si individua graficamente la porzione.



Estratto Tav. 2 P.E. n°374/98-3 del 02/04/2003



..... Proiezione piano interrato

———— Confini di proprietà fuori terra

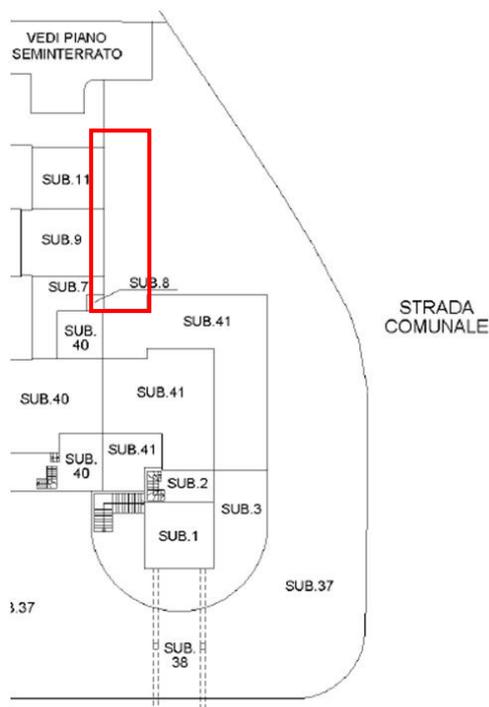
Lotto n°C2

Così come già riportato nelle pagine precedenti, il Piano di Lottizzazione denominato “Il Borghetto” è stato realizzato secondo gli accordi previsti dalla Convenzione urbanistica del 18/02/1999; all’art. 12 - Cessione aree ed opere di urbanizzazione” dell’atto si riporta che “Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, gli impianti e tutti i servizi [...] passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Gavardo [...] quando ne sia accettata l’esecuzione a perfetta regola d’arte, nei modi di cui all’art. 10 del presente atto; comunque entro e non oltre a cinque anni da oggi”, ovvero entro il 18/02/2004.

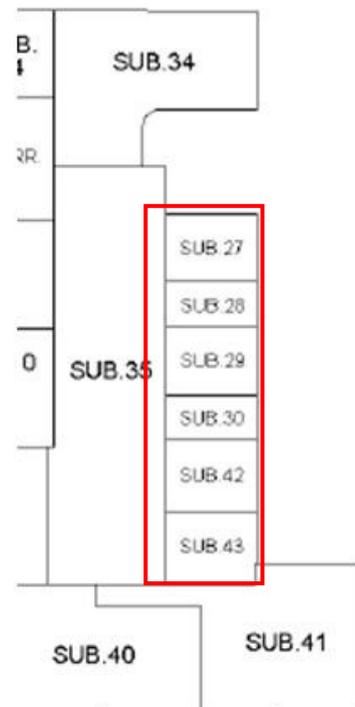
All’art. 10 – Approvazione e collaudo delle opere di urbanizzazione” si specifica che il collaudo è riservato alla competenza dell’ufficio tecnico o di un tecnico delegato.

Dagli accessi agli atti è emerso che in data 28/02/2014 è stata allegata al prot. n°3023 la relazione di collaudo finale a firma di un tecnico incaricato dal Comune che certificava e collaudava le opere di urbanizzazione identificate ai mappali sub. 36, 37 e 38 (non si fa menzione al sub. 39).

Successivamente però, a seguito di infiltrazioni verificatesi nel piano interrato sottostante una porzione del subalterno 37 (indicata negli estratti sottostanti), non è mai stata emanata la determina dirigenziale da parte del Responsabile dell’Area del Comune di Gavardo con la quale si potesse poi procedere alla stipula.



Elaborato planimetrico - Piano terra



Elaborato planimetrico - Piano interrato

Il problema riguarda delle infiltrazioni nella soletta del piano terra al di sotto della quale si trovano le autorimesse/posti auto del complesso residenziale "Il Borghetto"; il problema era stato parzialmente risolto dalla ██████████ con l'installazione nell'interrato di un sistema di raccolta acque delle infiltrazioni costituito da un "controsoffitto" in pannelli sandwich raccordati con dei canali di gronda che convogliano l'acqua alla rete di dispersione delle acque meteoriche dell'edificio: tale soluzione non è condivisa dal Comune di Gavardo e ad oggi il problema non è risolto.

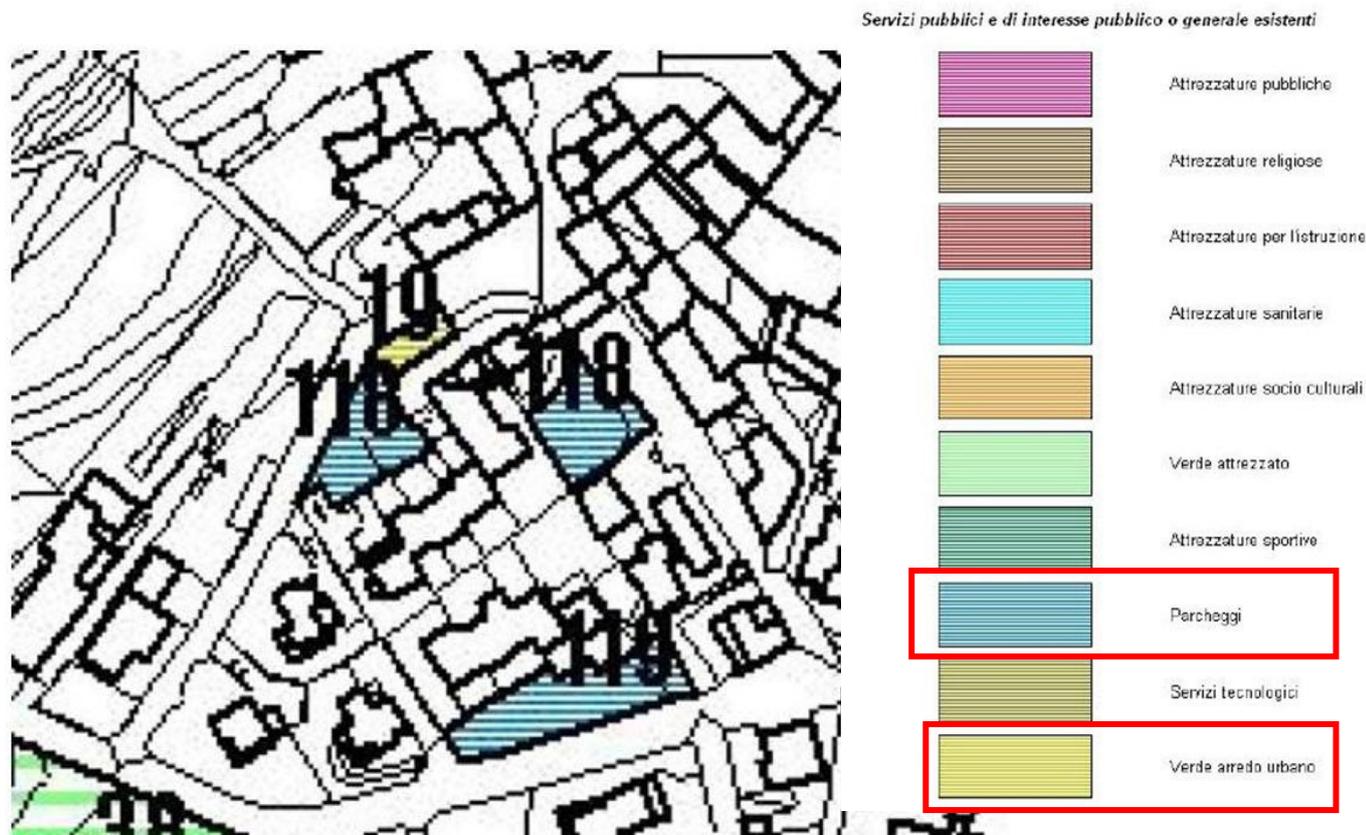
Si specifica inoltre che il Comune ha fornito anche una bozza dell'atto di cessione gratuita delle aree in questione ma, finché non verrà stipulato l'atto, formalmente la manutenzione della strada e dei relativi sottoservizi risultano a carico dei proprietari.

Come desumibile dall'estratto sottostante, nel piano delle regole i subalterni sono già classificati come *servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti*.



Estratto Piano delle Regole

Il Piano sei Servizi individua più puntualmente i beni con le relative destinazioni, ossia parcheggi pubblici o verde arredo urbano.



Estratto Piano dei Servizi con relativa legenda

Nella Convenzione urbanistica del 1999 (P.L. "Il Borghetto"), all'Art. 7 – Garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", si riporta che "la ████████ presterà apposita fidejussione bancaria o assicurativa per un importo complessivo di Lire 243.837.250" e non si hanno altri riferimenti; le uniche altre informazioni in merito alla fidejussione sono contenute nel verbale di visita del collaudatore, da cui si evince che la fidejussione è stata emessa dalla Zurich International Italia S.p.A., e nel certificato di collaudo in cui nel finale si riporta "...consigliando l'ente pubblico a svincolare il relativo deposito cauzionale".

Sono stati richiesti aggiornamenti all'Amministrazione Comunale per capire se questa fidejussione per le opere di via Benecco e via dell'Elmo sia già stata svincolata o meno.

5 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione possono essere frazionati in lotti funzionali come segue:

Lotto n°C1

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	132	1	A/2	7	7 vani/114 mq	€ 511,29
NCT	28	132	2	C/6	3	13mq/14 mq	€ 30,21
NCT	28	132	3	BCNC			

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto n°C2

Catasto fabbricati - Comune di Gavardo (Bs)							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	28	132	36	Area urbana		516 mq	
NCT	28	132	37	Area urbana		1216 mq	
NCT	28	132	38	C/7	U	40mq/40 mq	€ 45,45
NCT	28	132	39	C/7	U	23mq/23 mq	€ 26,13

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà per i subb. 36, 37, 38

Proprietà superficaria per il sub. 39 (proprietà dell'area Comune di Gavardo)

6.1 - VALORE DEI BENI E COSTI LOTTO C1

Posto che nel caso di specie non vi è un mercato attivo da cui attingere parametri economico-immobiliari da potersi trattare in maniera statisticamente significativa, e non potendosi quindi prefigurare una comparazione diretta con immobili nel medesimo stato di conservazione, ubicati nel medesimo comparto territoriale ed in regime di libero mercato, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il Metodo del Costo.

Il metodo si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima; tale costo dovrebbe poi essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, etc.).

Nel caso specifico, il valore dei lotti è ricavato sommando al valore del terreno il valore delle opere realizzate alla data del sopralluogo; il valore indicato non include pertanto i costi per ultimare gli immobili.

Valore del terreno

Il valore del terreno è stato calcolato come media dell'incidenza dei valori della SLP urbanizzata dei lotti B e C moltiplicato per la SLP esistente: da qui ne deriva un valore complessivo del terreno riferito all'intera lottizzazione pari a 60.000 € circa.

Valore di costruzione

Il valore di costruzione è stato calcolato mediante indici parametrici in funzione della superficie lorda dei vari lotti.

Le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale reperita e non derivano da un rilievo puntuale dei luoghi; il criterio di misurazione adottato si riferisce alla Superficie Esterna Lorda.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative.

Incidenze parametriche

Abitazione	550 €/mq
Sistemazioni esterne	100 €/mq
Tettoia aperta	400 €/mq
Interrato	350 €/mq
Balcone	200 €/mq

VALORE COSTRUZIONE						
Sub.	Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice [€/mq]	Valore costruzione
LOTTO C1 1	-1	Locale interrato	2,40	101	350	€ 35.350
	T	Abitazione	3,00	41	550	€ 22.550
	T	Porzione di tettoia aperta	-	19	400	€ 7.600
	1	Abitazione	3,20	41	550	€ 22.550
	1	Balcone	-	2	200	€ 400
	1	Terrazzo	-	19	200	€ 3.800
2	T	Autorimessa	2,40	21	550	€ 11.550
3	T	Corte esclusiva	-	58	100	€ 5.800
Valore costruzione						€ 109.600

Valore libero mercato e valore esecuzione forzata

Nelle tabella successiva si riporta un riepilogo dei valori sopra esposti, specificando che dai valori sotto riportati restano escluse le opere necessarie a completare gli immobili, gli oneri di allacciamento delle utenze e le relative spese tecniche.

RIEPILOGO VALORI LIBERO MERCATO LOTTO C1	
Valore terreno	€ 60.606
Valore costruzione	€ 109.600
Valore libero mercato	€ 170.206
Arrotondamento	€ 170.000

RIEPILOGO VALORI ESECUZIONE FORZATA LOTTO C1	
Valore esecuzione forzata	€ 136.165
Arrotondamento	€ 136.000

6.2 - VALORE DEL BENE E COSTI LOTTO C2

Come più volte richiamato nei capitoli precedenti, il lotto individua porzioni di aree in cui sono state realizzate opere di urbanizzazione che devono ancora formalmente essere cedute gratuitamente al Comune di Gavardo, pertanto, nello stato di fatto, si ritiene che i cespiti non abbiano alcun valore.

Si specifica inoltre che i subb. 36, 37, 38 risultano svincolati dall'ipoteca originaria con atto Notaio Giovanni Pedrazzi Rep. n°80639 del 02/02/2001 mentre il sub. 39 risulta già di proprietà del Comune di Gavardo che ha concesso la proprietà superficaria della porzione di strada alla [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione della tettoia aperta.

RIEPILOGO

Di seguito si riportano delle tabelle riepilogative dei valori assegnati ai singoli lotti della presente perizia e sul fondo le somme parziali dei lotti e il valore finale di tutti i cespiti.

Lotto A1 - Porzione di bifamiliare al rustico		
Valore libero mercato	€	107.000
Valore esecuzione forzata	€	86.000

Lotto B1 - Abitazione bifamiliare al rustico		
Valore libero mercato	€	284.000
Valore esecuzione forzata	€	227.000

Lotto A2 - Villetta singola al rustico		
Valore libero mercato	€	120.000
Valore esecuzione forzata	€	96.000

Lotto B2 - Strada pubblica		
Valore libero mercato	€	-
Valore esecuzione forzata	€	-

Lotto A3 - Porzione di bifamiliare al rustico		
Valore libero mercato	€	107.000
Valore esecuzione forzata	€	86.000

Lotto A4 - Porzione di bifamiliare al rustico		
Valore libero mercato	€	158.000
Valore esecuzione forzata	€	127.000

Lotto C1 - Torretta cielo terra al rustico		
Valore libero mercato	€	160.000
Valore esecuzione forzata	€	128.000

Lotto A5 - Area verde (corte esclusiva)		
Valore libero mercato	€	30.000
Valore esecuzione forzata	€	25.000

Lotto C2 - Aree pubbliche		
Valore libero mercato	€	-
Valore esecuzione forzata	€	-

TOTALE LOTTO A - Via Pellegrine		
Valore libero mercato	€	522.000
Valore esecuzione forzata	€	420.000

TOTALE LOTTO B - Via Tormini		
Valore libero mercato	€	284.000
Valore esecuzione forzata	€	227.000

TOTALE LOTTO C - Via Benecco/Via dell'Elmo		
Valore libero mercato	€	160.000
Valore esecuzione forzata	€	128.000

TOTALE MASSA FALLIMENTO BORTOLO S.R.L.		
Valore libero mercato	€	966.000
Valore esecuzione forzata	€	775.000

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

0. Trascrizione Sentenza di Fallimento (esclusi lotti B2 e C2)

Allegati LOTTO A

1. Documentazione fotografica
2. Atto di provenienza
3. Costituzione di servitù
4. Visure catastali storiche
5. Elenco immobili
6. Estratto di mappa
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetrie catastali
9. Ispezioni ipotecarie con relative note
10. Interrogazioni urban planner Prometeo
11. Atto unilaterale d'obbligo
12. Avviso di avvenuto Permesso di Costruire
13. Permesso di Costruire
14. Certificato di collaudo statico
15. Comunicazione avvio del procedimento da parte del Comune di Gavardo
16. Verbale di sopralluogo
17. Sanzione Comando Carabinieri Forestale

Allegati LOTTO B

1. Documentazione fotografica
2. Atto di provenienza
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa
5. Ispezioni ipotecarie e relative note
6. Atto acquisto mappale 3533 subb. 1 e 2
7. Interrogazioni urban planner Prometeo
8. Atto unilaterale d'obbligo

9. Decreto autorizzativo Comunità Montana Valle Sabbia
10. Permesso di Costruire
11. Dichiarazione inizio lavori
12. Atto unilaterale PdCC n°26/2007

Allegati LOTTO C

1. Documentazione fotografica
2. Atti di provenienza
3. Convenzione urbanistica
4. Visure catastali storiche
5. Estratto di mappa
6. Elaborato planimetrico
7. Planimetrie catastali
8. Ispezioni ipotecarie con relative note
9. Interrogazioni urban planner
10. Documentazione edilizio concessoria
11. Relazione di collaudo opere di urbanizzazione
12. Bozza atto di svincolo

Il presente rapporto di valutazione è formato da n°68 pagine oltre agli allegati sopra descritti.

Brescia, 06/03/2019

In fede

