Visto agli atti
In data: 16/03/2020

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Spec. Impresa – Fallimentare

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO ATTHIKA SRL

Fallimento n. 217/2019

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali

Il Curatore Fallimentare
Rag. Orianna Turla

Il Consulente Tecnico
Geom. Mazzoli Pietro

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Date di Riferimento

Nomina dell'esperto	11 dicembre 2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20 novembre 2019

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico stesso oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili della Società fallita.

Più precisamente, alla presenza del Curatore e del rappresentante della fallita, sono stati eseguiti sopralluoghi in data 14.12.2019 e 29.12. 2019. Gli immobili in capo alla fallita sono situati in due diversi comuni e precisamente:

Comune di Montichiari (BS): Via Allodole (già Via Levate) dal civico nr. 13 al nr. 25 costituenti un Fabbricato artigianale multipiano (porzione);

Comune di Desenzano del Garda: Loc. Cremaschina s.n.c., Via Salvo D'Acquisto (piano di recupero oltre cascina Campanella, nuovo fabbricato ed aree limitrofe);

FABBRICATO ARTIGIANALE SITO IN MONTICHIARI.

Descrizione:
Gli immobili ed i terreni oggetto di stima sono ubicati in Via Allodole dal civico nr. 13 al nr. 25, in Comune di Montichiari (BS) in zona artigianale.
Trattasi di una porzione cielo/terra di fabbricato artigianale al rustico non ancora ultimata, facente parte di immobile più ampio. La struttura portante è intelaiata con pilastri in cls e solai in prefabbricato pesante con murature di tamponamento al piano interrato in murature di C.A. ed hai piani superiori in blocchi di calcestruzzo colorato esternamente. La copertura dello stabile è composta da due ampie campate principali, più una terza di dimensioni inferiori. Il tutto realizzato con struttura portante in legno lamellare con travi e assito a vista. Il manto di copertura è realizzato con guaina di tipo ardesiato. Nel sopralluogo si sono accertati danni alle scossaline in lamiera preverniciata che risultano in buona parte strappate dal vento. La costruzione è al rustico, priva di pavimentazioni, impianti, serramenti, etc... Al piano interrato non è presente unicamente la pavimentazione costituita da massicciata priva di caldana.
L'edificio è elevato per tre piani fuori terra ed un piano interrato. Esiste un vano scala comune con al centro vano per una eventuale futura installazione di montacarichi e/o ascensore, il tutto realizzato con muratura in C.A. che collega tutti i quattro piani.
La struttura è stata collaudata in data 24.05.2005 come risulta dal Certificato di Collaudo.
Si evidenzia che la posizione del terreno facente parte della zona artigianale, sul quale è ubicato il fabbricato, risulta a ridosso di un cambio di quota altimetrica. Infatti la Via Allodole, che da accesso al accede, coincide con la quota del piano primo del fabbricato, mentre il piano terra è riferito alla quota inferiore della zona artigianale esistente, pertanto le planimetrie catastali dell'immobile seguono l'andamento della quota artigianale e quindi il fabbricato presenta un piano interrato, un piano terra che rispetto alla via Allodole è un seminterrato, un piano primo che rispetto alla Via Allodole è un piano terra ed infine un piano secondo che rispetto alla Via Allodole è un piano primo. La consistenza e lo stato dell'immobile sono illustrati negli allegati.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Ubicazione:
Comune di Montichiari Via Allodole

Provincia: BRESCIA
Comune: MONTICHIARI
Via ALLODOLE SNC
Zona: Zona periferica del centro storico del Comune di Montichiari, nella parte terminale della zona industriale in Via Allodole, pertanto inserita nel contesto artigianale industriale, con presenza nelle vicinanze di alcune unità similari, completamente priva di attività commerciali anche se dotata di tutti i servizi. Costituisce parte della zona periferica del Comune come si vede in mappa geografica (desunta Bingmaps)

Destinazione urbanistica dell'immobile:
Area destinata ad "D2 – Produttiva realizzata con P.A." con le seguenti annotazioni / vincoli per entrambi le particelle: "Particella interna al perimetro centro abitato così come delimitato ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 ed approvato con deliberazione della giunta comunale 24 dicembre 2007, n.302. L'edificazione resta convenzionata ai vincoli aeroportuali (codice della navigazione) e dalle prescrizioni del P.T.R.A. approvato con delibera del Consiglio Regionale n. IX/298 del 06/12/11, pubblicato nel BURL n.52 del 28/12/11. Particella interna alla zona di salvaguardia del Piano d'area aeroportuale. Area soggetta a convenzione urbanistica".

Tipologia edilizia dei fabbricati:
Unità artigianale al rustico e relative zone per corte esclusiva, comune, parcheggi esclusivi e comuni oltre che viabilità interna.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:
Artigianale / industriale.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Identificativi catastali:
Gli immobili confinano:
Nord particella 234/236
Sud particella 126/133/233
Est particella 260/222/219/217
Ovest particella 223 / Via Allodole
Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

1) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 36 categoria AREA URBANA consistenza 82 mq. Rendita ///;
2) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 37 categoria AREA URBANA consistenza 57 mq. Rendita ///;
3) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 45 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
4) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 46 categoria AREA URBANA consistenza 26 mq. Rendita ///;
5) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 47 categoria AREA URBANA consistenza 20 mq. Rendita ///;
6) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 48 categoria AREA URBANA consistenza 29 mq. Rendita ///;
7) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 49 categoria AREA URBANA consistenza 37 mq. Rendita ///;
8) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 50 categoria C/3 classe 2 consistenza 182 mq. Rendita euro 404,18;
9) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 54 categoria C/2 classe 4 consistenza 172 mq. Rendita euro 328,67;
10) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 61 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
11) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 62 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
12) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 63 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
13) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 64 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
14) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 65 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
15) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 67 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
16) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 73 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
17) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 74 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
18) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 75 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
19) Comune di Montichiari sezione urbana NCT foglio 36 particella 156 sub. 76 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza /// . Rendita ///;
20) Comune di Montichiari fabbricato terreni foglio 36 particella 154 sub. /// qualità SEMINATIVO classe 3 superficie 5 mq. reddito agrario euro 0,02 reddito domenicale euro 0,03;

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà:
Piena Proprietà 1/1.
Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione della realizzazione di alcune pareti divisorie che però non influiscono nella rispondenza.

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Convenzione Urbanistica principale
Convenzione Urbanistica del Notaio Annalisa Boschetti, rep. 8514 rac. 1599 del 22 Febbraio 2002, registrato a Brescia il 12/03/2002 n. 1387 serie 1, trascritto a Brescia il 15/03/2002 nr. 11529/7304.

Convenzione Urbanistica integrativa
Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione del Notaio Angelo Vanoli, rep. 97864-97875-97902 rac. 14787 del 25 Novembre 2008, registrato a Montichiari il 03/12/2008 n. 3282 serie 1T.

Titoli autorizzativi esaminati

1. Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n° 16982 del 05/07/2002, relativa a "Progetto nuovo capannone artigianale – Nuova costruzione".
2. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0009133 del 01/04/2004, relativa a "Variante alla D.I.A. 390/02 del 05/07/2002".
3. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0011629 del 27/04/2005, relativa a "Variante interna per la realizzazione di magazzino: spostamento di tavolati interni senza variazione ai prospetti ed alle sezioni dell'edificio ed in conformità alle norme tecniche attuative vigenti".
4. Certificato di collaudo presentato al Comune di Montichiari in data 20/05/2005, prot. n°14672 del 24/05/2005.
5. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0019446 del 08/07/2005, relativa a "Completamento costruzione edificio artigianale come da D.I.A. 390/02 del 05/07/2002 e successive varianti".

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

6. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0009518 del 23/03/2006, relativa a "Variante interna per la realizzazione di laboratorio e magazzino: spostamento di tavolati interni senza variazione ai prospetti ed alle sezioni dell'edificio ed in conformità alle norme tecniche attuative vigenti".
7. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0022955 del 10/07/2008, relativa a "Completamento costruzione edificio artigianale".
8. Convenzione urbanistica del 25/11/2008 "Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione", repertorio n° 97864-97875-97902 rac. n° 14787, registrato a Montichiari il 03/12/2008 n° 3282.
9. Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari in data 24/03/2009, prot. n°0009480 del 27/03/2009, relativa a "Completamento costruzione edificio artigianale".

Attualmente l'immobile si presenta al rustico e non si rileva alcuna attività insediata e non si è reperito alcun contratto di locazione in essere.

Essendo il fabbricato in zona artigianale soggetto a piano attuativo (lottizzazione) gli immobili sono soggetti agli obblighi derivanti dalle Convenzioni in essere:

-Convenzione Urbanistica

Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione del Notaio Angelo Vanoli, rep. 97864-97875-97902 rac. 14787 del 25 Novembre 2008, registrato a Montichiari il 03/12/2008 n. 3282 serie 1T.

Non risulta sia presente alcun amministratore in quanto ora le unità sono in capo ad unico proprietario. L'immobile presenta tipologia condominiale e quindi tutti i futuri proprietari dovranno, a proprie spese, nominare un Amministratore che dovrà redigere tabella millesimale in funzione delle nuove proprietà oltre a regolamento di condominio che saranno oggetto di approvazione dall'assemblea condominiale.

La destinazione d'uso prevista per il fabbricato è quella produttiva come prevista nel Piano Attuativo (lottizzazione) del P.G.T.
Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le murature e locali ad oggi realizzati, sono conformi alle tavole progettuali reperite presso il Comune di Montichiari con l'eccezione di alcune murature mancanti per la separazione interna delle varie unità immobiliari che sono già catastalmente individuate ed indicate nei singoli lotti.
Per quanto possibile, non si è accertata alcuna edificazione realizzata ne modifica in violazione alle norme edilizie urbanistiche.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i mappali 154 e 156 sono inseriti in zona urbanistica di P.G.T. "D2 – Produttiva realizzata con P.A."

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di VIONE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, precisando che risultano mancanti alcune opere di completamento delle strutture trattandosi di fabbricati al rustico, per il cui completamento necessiterà apposita pratica edilizio-urbanistica, da redigersi nel rispetto delle indicazioni contenute nella Convenzione.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:
ATTO ACQUISTO IN DATA 22.02.2002 NOTAIO ANNALISA BOSCHETTI REPERTORIO NR. 8516/1600, TRASCRITTO A BRESCIA IL 15.03.2002 AI NR. 11530/7305 CON IL ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 36 NR. 154 E 156.
(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' DA A IN DATA 19.12.2012 NOTAIO ANGELO VANOLI REPERTORIO NR. 105046/19701, TRASCRITTO A BRESCIA IL 21/12/2012 AI NR. 44256/29878 CON IL LA NUOVA DITTA ATTHIKA SRL HA ACQUISITO LA PROPRIETA' DELLE PARTICELLE CENSITE AL FOGLIO 36 NR. 156 SUB. 1 / 33 / 35 / 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 /51 / 52 / 53 / 54 / 55 / NR. 154 DEL COMUNE DI MONTICHIARI.

Gravami:

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 02.03.2004 AI NR. 10849/2094 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTAIO ANNALISA BOSCHETTI DEL 27.02.2004 REPERTORIO NR. 14596/3218 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.200.000,00 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 156 SUB. 1 / 3 / 6 / 9 / 10 / 14 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
ANNOTAZIONE DEL 09.03.2005 NR. 2135/12139 PER EROGAZIONE A SALDO;
ANNOTAZIONE DEL 19.01.2006 NR. 801/3240 PER RESTRIZIONE DI BENI;
ANNOTAZIONE DEL 19.01.2006 NR. 805/3244 PER RESTRIZIONE DI BENI;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 30.04.2008 AI NR. 19838/4557 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 15.04.2008 REPERTORIO NR. 96820/14125 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 3.750.000,00 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 156 SUB. 22 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
ANNOTAZIONE DEL 19.09.2008 NR. 7340/43299 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 30.12.2008 NR. 10700/60383 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 26.06.2009 NR. 4865/27029 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 18.01.2010 NR. 367/1602 PER EROGAZIONE A SALDO;
ANNOTAZIONE DEL 10.02.2012 NR. 1037/5243 PER PROROGA PERIODO PREAMMORTAMENTO;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 04.12.2008 AI NR. 56111/33975 PER CONVENZIONE EDILIZIA - ATTO NOTAIO VANOLI ANGELO DEL 25.11.2008 REPERTORIO NR. 97902/14787 A FAVORE

SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 156 SUB. 21 / 22 / 26 / 44 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 15.04.2015 AI NR. 12308/8250 PER ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO UNEP BRESCIA DEL 09.04.2015 REPERTORIO NR. 419/2015 A FAVORE

SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 24.07.2015 AI NR. 4422/25332 PER IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - ATTO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 02.07.2015 REPERTORIO NR. 4793/2015 A FAVORE DI

PER UN IMPORTO DI EURO 25.000,00 SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 25.02.2016 AI NR. 6678/4124 PER ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI SEQUESTRO CAUTELATIVO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 29.01.2016 REPERTORIO NR. 760/2016 A FAVORE DI
SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 22.06.2017 AI NR. 27686/16645 PER ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI SEQUESTRO CAUTELATIVO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 08.06.2017 REPERTORIO NR. 7950/2017 A FAVORE DI
SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 09.11.2017 AI NR. 49552/30051 PER ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI SEQUESTRO CAUTELATIVO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 20.10.2017 REPERTORIO NR. 14630/2017 A FAVORE DI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 36 / 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 31.12.2019 AI NR. 59038/36926 PER ATTO GIUDIZIARIO – SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 25.10.2019 REPERTORIO NR. 222/2019 A FAVORE DI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 36 NR. 154 E NR. 156 SUB. 37 / 45 / 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 54 / 61 / 62 / 63 / 64 / 65 / 67 / 73 / 74 / 75 / 76 DEL COMUNE DI MONTICHIARI;

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia ad esclusione delle opere mancanti a completamento della convenzione e di finitura delle strutture.
Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale ad esclusione di alcune pareti divisorie non realizzate.
Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.
Non vi sono spese condominiali arretrate e future, anche se data la tipologia dell'immobile gli acquirenti dovranno individuare e nominare un Amministratore di Condominio predisponendo anche una apposita tabella millesimale.
Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad esclusione del completamento delle cessioni previste nella Convenzione urbanistica relativa alla edificazione;
Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso;
Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

Accertamenti - indagini

1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;

2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;

3) Verifiche effettuate presso **Comune di Montichiari** atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;

4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

FORMAZIONE DEI LOTTI

La tipologia del fabbricato si presta ad una suddivisione in più lotti. Pertanto si considerano i lotti come di seguito descritti. Si evidenzia che tutto il fabbricato è al rustico e non ancora ultimato. Oltre alle opere inerenti alla finitura delle singole unità immobiliari; i futuri acquirenti dovranno eseguire anche tutte quelle opere comuni e/o in proprietà comune che servono l'intero Complesso Edilizio. Il tutto dovrà essere eseguito in concerto tra tutte le unità immobiliari presenti nel Complesso, sia quelle attualmente in capo ad che quelle di altra proprietà ove necessario. Inoltre, si evidenzia che, vista la natura condominiale del fabbricato, vi sono e potranno crearsi delle servitù attive e/o passive tra subalterni e proprietà diverse, che ad oggi, non è possibile prevedere e che i futuri acquirenti dovranno accettare e regolamentare. Preso atto pertanto che gli immobili sono stati pignorati in piena proprietà (100%) e che gli stessi risultano divisibili e la formazione dei lotti viene fatta rispettando la suddivisione catastale attualmente esistente. Considerato che i subalterni 37-48-49 risultano classificati "Area Urbana" oltre che il terreno censito con la particella 154 sono situati a livello strada ad uso pubblico, si ritiene opportuno considerarli beni di uso comune di tutti i lotti compravenduti e senza alcun valore. Si precisa inoltre che il subalterno 36 risulta ancora erroneamente intestato alla fallita ma di fatto già oggetto di altra vendita. Quindi si procede alla suddivisione in lotti come di seguito:

Identificazione dei lotti

LOTTO 1 - MAPP. 156 SUB. 76 (da accatastare)

Descrizione:

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo comune e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Risulta esistente un cavedio perimetrale contro terra che permette all'immobile una aereazione tramite griglie presenti sulla superficie del sub. 73. L'aereazione e l'illuminazione è assicurata da grandi aperture nella muratura perimetrale. Nel suddetto cavedio è presente in lato est una scala di sicurezza. Nel progetto presentato in Comune, la superficie corrispondente a questo subalterno è suddivisa in quattro locali depositi, ma ad oggi nulla è stato realizzato, nemmeno il pavimento in cls, risultando ora con la pavimentazione in battuto di terra con fondo irregolare, le murature sono tutte in C.A. Tale locale risulta suddiviso catastalmente ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 54 e sub. 23. ***Si rileva la presenza di notevoli quantità di rifiuti di vario tipo e genere, provenienti da demolizione di fabbricati oltre che accatastamento di materiali di costruzione di vario genere, di deposito di arredamenti quali sedie plastica ecc., componenti elettronici (TV, schermi pc ecc.), fusti in plastica e ferro con presenza di liquidi non definibili in questa fase dal sottoscritto.***

LOTTO 2 - MAPP. 156 SUB. 54 (deposito)

Descrizione:

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 76 e sub. 23. La pavimentazione è in battuto di terra e le murature in C.A. ***Si rileva la presenza di notevoli quantità di rifiuti di vario tipo e genere, provenienti da demolizione di fabbricati oltre che accatastamento di materiali di costruzione di vario genere, di deposito di arredamenti quali sedie plastica ecc., componenti elettronici (TV, schermi pc ecc.), fusti in plastica e ferro con presenza di liquidi non definibili in questa fase dal sottoscritto.***

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

LOTTO 3 - MAPP. 156 SUB. 63 – 64 – 65 – 67 - 73 (da accatastare)

Descrizione:
Locale unico al piano terra (seminterrato) compresa area cortiva esclusiva su due lati, accesso carraio dall'area cortiva comune (sub. 27) e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Esistono sub. 68 e sub. 69 (beni comuni non censibili) di accesso al vano scala comune come risulta dai disegni catastali, ma in realtà non è stata costruita alcuna muratura divisoria con i sub. 63-sub. 67-sub. 73. Pareti in blocchi di cemento colorati sul lato esterno. ***Si rileva la presenza di rifiuti costituiti da guano di piccioni oltre che piccolo deposito di scarti di arredamenti di vario genere. Si evidenzia la presenza sulla corte esterna censita con il sub. 73 di cumuli di rifiuti costituiti per la maggior parte da detriti di demolizione edilizia oltre che la presenza di latte contenenti liquidi non classificabili.***

LOTTO 4 - MAPP. 156 SUB. 47 – 74 (da accatastare)

Descrizione:
Mapp. 156 sub. 47-sub. 74 (da accatastare). Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva da Via Allodole e anche dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta suddiviso catastalmente ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 50. Locale parzialmente provvisto di serramenti in alluminio e vetro. Il subalterno 47 costituisce parte dell'area esterna da destinarsi ad uso comune e quindi senza valore.

LOTTO 5 - MAPP. 156 SUB. 45 – 46 (da accatastare)

Descrizione:
Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva fronte strada Via Allodole. Tale unità è dotata di serramenti in alluminio e vetro. Locale parzialmente provvisto di serramenti in alluminio. Il subalterno 46 costituisce parte dell'area esterna da destinarsi ad uso comune e quindi senza valore.

LOTTO 6 - MAPP. 156 SUB. 50 (laboratorio)

Descrizione:
Locale unico al piano primo con accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 74.

LOTTO 7 - MAPP. 156 SUB. 75 (da accatastare)

Descrizione:
Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta diviso sui disegni catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con i sub. 61 e sub. 62. Il locale presenta copertura in legno lamellare e pareti in blocchi di cemento.

LOTTO 8 - MAPP. 156 SUB. 61 - 62 (da accatastare)

Descrizione:
Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi e dal terrazzo comune (sub. 70). Tale locale risulta diviso sui disegni catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 75. Inoltre, ai fini della vendita si ritiene opportuno accorpare i due sub. 61 e sub. 62 in un unico lotto.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

LOTTO 1 - MAPP. 156 SUB. 76 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 1.590,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 795,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 350,00
Valore lotto in vendita libera euro 278.250,00

Valore lotto in vendita forzata euro 236.500,00

LOTTO 2 - MAPP. 156 SUB. 54 (deposito)

Superficie Esterna Lorda mq. 190,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 95,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 450,00
Valore lotto in vendita libera euro 42.750,00

Valore lotto in vendita forzata euro 36.300,00

LOTTO 3 - MAPP. 156 SUB. 63 – 64 – 65 – 67 - 73 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 1.870,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 1.870,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 350,00
Valore lotto in vendita libera euro 654.500,00

Valore lotto in vendita forzata euro 476.800,00

LOTTO 4 - MAPP. 156 SUB. 47 – 74 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 550,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 550,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 450,00
Valore lotto in vendita libera euro 247.500,00

Valore lotto in vendita forzata euro 210.300,00

LOTTO 5 - MAPP. 156 SUB. 45 – 46 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 550,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 550,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 450,00
Valore lotto in vendita libera euro 247.500,00

Valore lotto in vendita forzata euro 210.300,00

LOTTO 6 - MAPP. 156 SUB. 50 (laboratorio)

Superficie Esterna Lorda mq. 193,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 193,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 450,00
Valore lotto in vendita libera euro 86.850,00

Valore lotto in vendita forzata euro 98.400,00

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

LOTTO 7 - MAPP. 156 SUB. 75 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 1.115,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 1.115,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 350,00
Valore lotto in vendita libera euro 390.250,00

Valore lotto in vendita forzata euro 331.700,00

LOTTO 8 - MAPP. 156 SUB. 61 - 62 (da accatastare)

Superficie Esterna Lorda mq. 198,00
Superficie Esterna Lorda ragguagliata mq. 198,00
Valore unitario base di calcolo euro/mq. 450,00
Valore lotto in vendita libera euro 89.100,00

Valore lotto in vendita forzata euro 75.700,00

Valore complessivo dei LOTTI € 1.676.000,00 (UNMILIONESEICENTOSETTANTASEIMILAEZEROCENTESIMI)

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

FABBRICATI E TERRENI SITI IN DESENZANO DEL GARDA LOCALITÀ CREMASCHINA.

Descrizione generale:
Gli immobili ed i terreni sono ubicati a lato della strada provinciale che collega San Martino della Battaglia a Sirmione nel Comune di Desenzano del Garda (BS), denominata Località Cremaschina.
Nella fattispecie gli immobili ed i terreni oggetto di stima sono i seguenti:

- Fabbricato rurale, (Cascina Campanella), identificato con il mapp. 47 sub. 4;
- Porzione di villetta bifamiliare da ultimare, identificata con il mapp. 296 sub. 1 (unità immobiliare in corso di costruzione);
- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 2;
- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 3;
- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 6;
- Terreni identificati con mappali 187 - 259 – 240 sub. 1 – 240 sub. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 322 – 323 – 320 – 334 sub. 2 – 262 – 312 - 314 – 327 – 340 – 342 – 344 – 346 - 142 nei quali è prevista la realizzazione di un nuovo edificio interrato, come da Permesso di Costruire nr. 15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni. Inoltre, in detta area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio artigianale, come da progetto allegato nella "Convenzione urbanistica per piano di recupero" stipulata in data 26/06/2009 dal Comune di Desenzano del Garda e la Fallita. (Convenzione decaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente).

FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA
Trattasi di un fabbricato rurale da ristrutturare composto da due piani fuori terra più sottotetto.
L'ingresso al fabbricato avviene dal piano terra ove sono presenti 4 locali più un bagno e ripostiglio, oltre ad un ampio deposito e un piccolo ripostiglio non collegati con i locali precedenti ma con accesso dall'esterno. Tramite scala interna si accede al piano superiore ove sono presenti 4 locali comunicanti. Al piano primo è inoltre presente un deposito (originariamente destinato a fienile), dal quale si accede ad altri locali nel sottotetto mediante una scala interna. Il fabbricato è in pessimo stato di manutenzione. In tutti i locali è visibile una notevole umidità risalente dal terreno. Il soffitto è in legno con travi a vista. Si nota la presenza di segni di infiltrazioni di acqua e un ammaloramento generale delle travi in legno dovuto alla vetustà. Il piano primo e sottotetto è pericolante trattandosi di locali inutilizzati da molti anni. La copertura del fabbricato è realizzata con struttura in legno, anch'essa in pessimo stato manutentivo presenta diverse infiltrazioni di acqua piovana. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia a gas, installata al piano terra, con elementi radianti in acciaio che servono unicamente il piano terra. I serramenti sono principalmente in legno e vetro semplice, ad eccezione di alcune finestre con struttura in metallo, e come tutto l'immobile risultano vetusti. Visto il grado di vetustà ed il pessimo stato manutentivo dell'immobile la fallita ha presentato al Comune di Desenzano del Garda in data 01/08/2012, domanda di Permesso di Costruire per "Restauro e risanamento conservativo di edificio esistente denominato Cascina Campanella, con realizzazione di 9 unità abitative". In data 24/08/2012 il Comune di Desenzano del Garda ha inviato alla fallita, richiesta documentazione integrativa. Nella documentazione reperita in Comune non ci risulta che tale documentazione sia stata prodotta. In data 28/04/2014 il Comune di Desenzano del Garda ha rilasciato alla fallita Autorizzazione Paesistica con durata di 5 anni (scaduta il 28/04/2019).

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA L'immobile in oggetto è una porzione non ancora ultimata di villetta bifamiliare, con piccolo giardino esterno esclusivo. L'ingresso al fabbricato avviene da cancellino pedonale e vialetto che corre sulla corte esclusiva, dal quale si accede al piano terra composto da due locali più ripostiglio e bagno. Tramite scala interna a giorno si accede al piano sottotetto, composto da due locali accessori più bagno, oltre che al piano interrato composto da due ampi locali accessori più ripostiglio e garage. L'accesso dei mezzi al garage avviene anche mediante scivolo esclusivo che si collega al cancello carraio. Attualmente il fabbricato è dotato degli impianti (solo tubazioni), sono inoltre state realizzate le caldane in cls pronte ad accogliere la pavimentazione (parquet, ceramica, etc…). Si rileva l'installazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento oltre che la predisposizione per la futura installazione del deumidificatore. La struttura del tetto è in legno con travi a vista ed il manto di

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

copertura è in tegole. Il tetto è del tipo ventilato isolato con fibra di legno. Il fabbricato è dotato di isolamento termico realizzato con cappotto esterno.

POSTI AUTO SCOPERTI

Trattasi di tre posti auto scoperti siti sulla strada di accesso ai fabbricati esistenti posti di fronte alla villetta bifamiliare oggetto di valutazione.

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO COMPRESO TERRENI AGRICOLI

All'esterno del fabbricato Cascina Campanella e delle villette bifamiliari edificate; vi è un'ampia area di proprietà della fallita ove originariamente erano ubicati alcuni fabbricati che in attuazione del Piano di Recupero sono stati demoliti. Si precisa che la documentazione catastale li censisce ancora con i mappali 240 e 250, ma in realtà sono stati rimossi, come accertato alla data del sopralluogo. I terreni in questione sono stati oggetto di Piano di Recupero presentato presso il Comune di Desenzano del Garda dalla fallita nel quale si prevede la realizzazione di un nuovo edificio artigianale. (Convenzione scaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente). Dalla documentazione reperita presso il Comune di Desenzano del Garda non ci risulta che la fallita abbia presentato domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire relativo a detto edificio artigianale. Inoltre, come riferito precedentemente, all'interno di detta area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio interrato, come da Permesso di Costruire n°15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni. La consistenza e lo stato degli immobili sono illustrati nelle fotografie e negli allegati e vanno comunque verificati (dagli eventuali acquirenti) mediante doveroso sopralluogo in loco nonché tramite scrupoloso confronto con gli Enti Pubblici preposti.

Ubicazione:

Comune di Desenzano del Garda Località Cremaschina
Provincia: BRESCIA
Comune: DESENZANO DEL GARDA
Via Salvo D'acquisto "Localita' Cremaschina"
Zona: Zona periferica del centro storico del Comune di Desenzano del Garda, prospicenti la strada provinciale che collega San Martino della Battaglia a Sirmione, inserita nel contesto agricolo, completamente priva di attività commerciali e di tutti i servizi. Costituisce parte della zona periferica del Comune come si vede in mappa geografica

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Destinazione urbanistica dell'immobile:
Area destinata parzialmente a "Piano di Recupero" oltre "Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A. e "Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A. ".

Tipologia edilizia dei fabbricati:
Fabbricati rurali e di recente costruzione da adibirsi a civile abitazione, oltre ad aree da destinarsi ad edificazione ed agricole.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:
Civile abitazione ed agricola.

Identificativi catastali:
Gli immobili confinano:
Nord particella 155 / 335 / 141 / 151
Sud particella 306 / 624 / 623 / strada vicinale della Quaine / 270
Est particella Strada Provinciale / Via Salvo d'Acquisto
Ovest particella 483 / 336 / 306 623
Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.
L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

1) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 187 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 431 mq.;
2) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 47 sub. 4 categoria A/3 classe 4 vani 13;
3) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 259 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 85 mq.;
4) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 240 sub. 1 categoria C/2 classe 3 consistenza 100 mq.;
5) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 240 sub. 2 categoria C/2 classe 3 consistenza 100;
6) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 250 sub. /// categoria C/2 classe 3 consistenza 109;
7) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 251 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 234;
8) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 261 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 290;
9) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 289 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 440;
10) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 296 sub. 1 categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE classe /// vani ///;
11) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 298 sub. 2 categoria C/6 classe 1 consistenza 12;
12) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 298 sub. 3 categoria C/6 classe 1 consistenza 12;
13) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 298 sub. 6 categoria C/6 classe 1 consistenza 12;
14) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 322 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 13;
15) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 323 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 42;
16) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 320 sub. /// categoria AREA URBANA consistenza 84;

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

17) Comune di Desenzano del Garda sezione urbana NCT foglio 40 particella 334 sub. 2 categoria D/1 classe /// vani ///;
18) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 142 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 2.940;
19) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 262 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 1.310;
20) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 312 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 1;
21) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 314 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 1;
22) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 327 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 965;
23) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 340 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 6;
24) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 342 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 14;
25) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 344 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 254;
26) Comune di Desenzano del Garda terreni foglio 40 particella 346 sub. /// qualità SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 superficie 1.833;

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà:
Piena Proprietà 1/1.
Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che non è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti risultando le strutture censite con le particelle 240 e 250 già demolite e la struttura censita con la particella 296 in corso di costruzione.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Convenzione Urbanistica principale

Convenzione notaio Dott. Vanoli Angelo stipulata in data 26/06/2009 repertorio n° 99.018 e raccolta n° 15.531 con validità al 26/06/2017.

Titoli autorizzativi esaminati

1)Concessione Edilizia in sanatoria nr. 269 Pratica Edilizia 151/02 per costruzioni artigianali in località Cremaschina.

2)Concessione Edilizia in sanatoria nr. 270 Pratica Edilizia 124/95 per cambio destinazione da agricolo a civile abitazione in località Cremaschina.

3)Permesso di Costruire nr. 10709 Pratica Edilizia 73/02 per ristrutturazione edificio condonato in località Cremaschina.

4)Pratica Edilizia nr. 617/03 per richiesta parere preventivo per spostamento volumi per ristrutturazione edificio condonato in località Cremaschina.

5)Pratica Edilizia nr. 978/04 per richiesta autorizzazione paesaggistica per ristrutturazione edificio condonato in località Cremaschina.

6)Pratica Edilizia nr. 207/04 per richiesta autorizzazione paesaggistica per spostamento volumi ristrutturazione edificio condonato in località Cremaschina.

7) Permesso di Costruire nr. 14528 Pratica Edilizia 636/09 per PIANO DI Recupero in località Cremaschina.

8)Permesso di Costruire nr. 15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni. Inoltre, in detta area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio artigianale, come da progetto allegato nella "Convenzione urbanistica per piano di recupero" stipulata in data 26/06/2009 dal Comune di Desenzano del Garda e la Fallita. (Convenzione decaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente).

9)D.I.A. del 12.05.2011 protocollo Comune di Desenzano nr. 15525 pratica edilizia 458/2011 per variante al P.D.C. nr. 15082 per Piano di recupero in località Cremaschina nr. 1.

10) D.I.A. del 29.11.2011 protocollo Comune di Desenzano nr. 39318 per spostamento tramezze in località Cremaschina nr. 1.

11) D.I.A. del 09.03.2012 protocollo Comune di Desenzano nr. 9021 pratica edilizia 241/2012 per spostamento muri di cinta e realizzazione di piscine in località Cremaschina nr. 1.

12) D.I.A. del 11.07.2012 protocollo Comune di Desenzano nr. 25080 pratica edilizia 593/2012 per spostamento piscine in località Cremaschina nr. 1.

13) D.I.A. del 02.10.2012 protocollo Comune di Desenzano nr. 33948 pratica edilizia 818/2012 per opere in variante per realizzazione adeguamento piscina in località Cremaschina nr. 1.

14) Autorizzazione paesaggistica del 22.01.2013 prot. Nr. 33955 pratica edilizia 819/2012 per opere in variante per realizzazione adeguamento piscina in località Cremaschina nr. 1.

15) Autorizzazione paesaggistica del 28.04.2014 prot. Nr. 27878 pratica edilizia 674/2012 per restauro e risanamento conservativo con realizzazione tre unità abitative in località Cremaschina nr. 1.

16) SCIA del 17.06.2016 prot. 27906 pratica edilizia 613/2016 per realizzazione opere di completamento edifici esistenti.

Altre pratiche /considerazioni

In data 01/08/2012, domanda di Permesso di Costruire per "Restauro e risanamento conservativo di edificio esistente denominato Cascina La Campanella, con realizzazione di 9 unità abitative". In data 24/08/2012 il Comune di Desenzano del Garda ha inviato alla fallita, richiesta documentazione integrativa. Nella documentazione reperita in Comune non risulta che tale documentazione sia stata prodotta. In data 28/04/2014 il Comune di Desenzano del Garda ha rilasciato alla fallita Autorizzazione Paesistica che ha durata di 5 anni (scaduta il 28/04/2019).

Piano di Recupero presentato presso il Comune di Desenzano del Garda dalla fallita nel quale si prevede la realizzazione di un nuovo edificio artigianale, come da disegni allegati. (Convenzione decaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente). Dalla documentazione reperita presso il Comune di Desenzano non risulta che la fallita abbia presentato domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire relativo a detto edificio artigianale.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Permesso di Costruire n°15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni.

Attualmente un immobile si presenta al rustico e non si rileva alcuna attività insediata.
Non si è reperito alcun contratto di locazione in essere.
Non risulta sia presente alcun amministratore e non se ne rileva la necessità di nomina.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che:
- mappali nn. 142-336-240-261-262-187-327-322-323-324-325-348-298-297-296-340-342-289-47-314-305-312-259-251-250-336 del foglio 40 inseriti in Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A. Si precisa che sul mappale n.47 insiste fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A., nonché edificio di pregio – Art. 39.2 delle N.T.A. Altresì, sul mappale n.289 insiste fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A.
- mappali nn. 339-334-337-346 del foglio 40 parte Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A. parte Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A. Si precisa che parte dei mappali sopra indicati ricade in fascia di rispetto Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.
- mappale n. 338 del Foglio 40 Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A. Si precisa altresì che il mappale sopra indicato ricade in fascia di rispetto - Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.

Si precisa inoltre che i seguenti attuali mappali nn. 335, 141parte, 298parte, 297, 296, 340, 342, 344, 239, 312, 314, 47, 320, 259, 250, 251, 339parte, 344parte, 337parte, 346 (di cui ai vecchi mappali superati indicati in convenzione n. 187-47-250-253-255-251-258-259-260-256-263-264-265-266-267), risultano inseriti all'interno di un piano di recupero vigente di cui alla convenzione notaio Dott. Vanoli Angelo stipulata in data 26/06/2009 repertorio n° 99.018 e raccolta n° 15.531 con validità al 26/06/2017.

Riferimenti ai vincoli paesaggistici:
mappali nn. 142-336-240-261-262-187-327-322-323-324-325-348-298-297-296-340-342-289-47-314-305-312-259-251-250-336 del foglio 40 Vincolo apposto con Delibera Giunta Regionale 19/05/2008 n° 8/7308 (B.U.R.L. 1° suppl. Straordinario al n° 24 del 10/05/2008). Riferimenti alla componente geologica, idrogeologica, sismica del Piano di Governo del Territorio:
mappali nn. 240-141-338-346-339 del Foglio 40 Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di VIONE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, precisando che vi sono in essere alcune richieste di edificazione mai perfezionate o scadute che dovranno essere ripresentate dall'acquirente, oltre alla verifica della convenzione urbanistica scaduta.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:
ATTO ACQUISTO IN DATA 20.06.2001 NOTAIO ANNALISA BOSCHETTI REPERTORIO NR. 6821, TRASCRITTO A BRESCIA IL 22/06/2001 AI NR. 23020/15126 CON IL QUALE LA DITTA ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 40 NR. 47 sub. 1 e sub. 2 / 187 / 46 / 140 / 152 / 153 / 188.
(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

ATTO ACQUISTO IN DATA 20.06.2001 NOTAIO ANNALISA BOSCHETTI REPERTORIO NR. 6821, TRASCRITTO A BRESCIA IL 22/06/2001 AI NR. 23021/15127 CON IL QUALE LA DITTA ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 40 NR. 142.
(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' DA ATTHIKA SPA A ATTHIKA SRL IN DATA 19.12.2012 NOTAIO ANGELO VANOLI REPERTORIO NR. 105046/19701, TRASCRITTO A BRESCIA IL 21/12/2012 AI NR. 44256/29878 CON IL LA NUOVA DITTA HA ACQUISITO LA PROPRIETA' DELLE PARTICELLE FG. 40 NR. 187 / 47 SUB. 4 / 259 / 260 / 240 SUB. 1 / SUB. 2 / 250 / 251 / 261 / 282 / 283 / 284 / 285 / 286 / 287 / 289 / 296 SUB. 1 / SUB. 2 / 297 SUB. 1 / SUB. 2 / 298 SUB. 1 / SUB. 2 / SUB. 3 / SUB. 4 /SUB. 5 /SUB. 6 / 334 / 322 / 323 / 324 / 325 / 142 / 255 / 262 / 278 / 327 / 332 / 308 / 312 / 314.

Gravami:

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 03.08.2002 AI NR. 36297/8137 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA CREDITO - ATTO NOTAIO BOSCHETTI ANNALISA DEL 26.07.2002 REPERTORIO NR. 9439 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.530.000,80 A FAVORE DI
SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 1 – 47 SUB. 2 – 187 – 46 – 140 – 142 – 152 – 153 - 188;
ANNOTAZIONE DEL 09/02/2011 NR. 1017/5608 PER CANCELLAZIONE TOTALE;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 18.02.2008 AI NR. 8047/1632 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 31.02.2008 REPERTORIO NR. 96351/13894 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.080.000,00 A FAVORE DI
SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 250 – 251 - 256;
ANNOTAZIONE DEL 04.08.2011 NR. 5706/34305 PER RINUNCIA AL SALDO – PROROGA PERIODO EROGAZIONI RATEALI;
ANNOTAZIONE DEL 14.06.2013 NR. 2806/20314 PER SOSPENSIONE TEMPORANEA RATE PAGAMENTO MUTUO;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 18.02.2008 AI NR. 8048/1633 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 31.01.2008 REPERTORIO NR. 96352/13895 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.170.000,00 A FAVORE DI
SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 240 SUB. 3;
ANNOTAZIONE DEL 04.08.2011 NR. 5705/34304 PER RINUNCIA AL SALDO – PROROGA PERIODO EROGAZIONI RATEALI;
ANNOTAZIONE DEL 14.06.2013 NR. 2805/20313 PER SOSPENSIONE TEMPORANEA RATE PAGAMENTO MUTUO;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 06.07.2009 AI NR. 28413/17099 PER ATTO CONVENZIONE EDILIZIA IN DATA 26.06.2009 NOTAIO ANGELO VANOLI REPERTORIO NR. 99018/15531, CON IL QUALE LA NUOVA DITTA STIPULO' CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA PER LE PARTICELLE FG. 40 NR. 187 / 47 SUB. 4 / SUB. 5 / SUB. 6 / 250 / 253 / 255 / 251 / 258 / 259 / 260 / 256 / 263 / 264 / 265 / 266 / 267.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 29.12.2010 AI NR. 54220/13700 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 23.12.2010 REPERTORIO NR. 101670/17379 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.800.000,00 A FAVORE DI [redacted] SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 274 – 275 – 276 – 277 – 284 – 285 – 286 - 287;
ANNOTAZIONE DEL 09.02.2011 NR. 1018/5609 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 04.08.2011 NR. 2704/34303 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 27.12.2011 NR. 8546/53427 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 08.11.2012 NR. 6142/38642 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 14.06.2013 NR. 2802/20306 PER RESTRIZIONE DI BENI;
ANNOTAZIONE DEL 14.06.2013 NR. 2807/20315 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ANNOTAZIONE DEL 09.07.2013 NR. 3257/23422 PER RESTRIZIONE DI BENI;
ANNOTAZIONE DEL 09.07.2013 NR. 3258/23423 PER EROGAZIONE PARZIALE;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 02.04.2013 AI NR. 11245/1786 PER IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 28.03.2013 REPERTORIO NR. 105470/20010 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 330.000,00 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 47 SUB. 7 - 289 – 261 – 187 – 320 – 342 – 344 – 142 – 262 - 327;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 02.04.2013 AI NR. 11245/1787 PER IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 28.03.2013 REPERTORIO NR. 105471/20011 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 393.750,00 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 47 SUB. 7 - 289 – 261 – 187 – 320 – 342 – 344 – 142 – 262 - 327;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 02.04.2013 AI NR. 11245/1788 PER IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTAIO ANGELO VANOLI DEL 28.03.2013 REPERTORIO NR. 105472/20012 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 920.000,00 A FAVORE DI

[redacted] SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 47 SUB. 7 - 289 – 261 – 187 – 320 – 342 – 344 – 142 – 262 - 327;
TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 12.03.2014 AI NR. 7917/5378 PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - ATTO NOTAIO REGA MARIANNA DEL 03.03.2014 REPERTORIO NR. 43606/15532 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 334 SUB. 2 – 334 SUB. 3 - 337;
ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 24.07.2015 AI NR. 25332/4422 PER IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 02.07.2015 REPERTORIO NR. 4793/2015 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 25.000,00 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 187 – 47 SUB. 4 – 259 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 296 SUB. 1 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 320 334 SUB. 2 – 142 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 / 342 – 344 – 346 ;

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 15.04.2015 AI NR. 12308/8250 PER ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PER VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO UNEP DI BRESCIA DEL 09.04.2015 REPERTORIO NR. 419/2015 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 296 SUB. 1 – 187 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 320 – 259 – 334 SUB. 2 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 – 342 – 344 – 346 -

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 22.04.2015 AI NR. 13188/8752 PER ATTO GIUDIZIARIO PER VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO UFF. GIUD. CORTE APPELLO DI BRESCIA DEL 16.03.2015 REPERTORIO NR. 3286 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 298 SUB. 1 – 297 SUB. 3 – 297 SUB. 4

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 25.02.2016 AI NR. 6678/4124 PER ATTO GIUDIZIARIO PER ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 29.01.2016 REPERTORIO NR. 760/2016 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 296 SUB. 1 – 187 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 320 – 259 – 334 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 - 342 – 344- 346 -

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 22.06.2017 AI NR. 27686/16645 PER ATTO GIUDIZIARIO PER ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 08.06.2017 REPERTORIO NR. 7950/2017 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 296 SUB. 1 – 187 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 320 – 259 – 334 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 -342 – 344- 346

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 09.11.2017 AI NR. 49552/30051 PER ATTO GIUDIZIARIO PER ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 20.10.2017 REPERTORIO NR. 14630/2017 A FAVORE DI

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 47 SUB. 4 – 296 SUB. 1 – 187 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 320 – 259 – 334 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 -342 – 344- 346

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 08.05.2018 AI NR. 19549/12600 PER ATTO GIUDIZIARIO PER VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA DEL

SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 142

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 31.12.2019 AI NR. 59038/36926 PER ATTO GIUDIZIARIO PER SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 25.10.2019 REPERTORIO NR. 222/2019 A FAVORE DI SUGLI IMMOBILI CENSITI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA AL FOGLIO 40 NR. 344 – 342 – 340 – 312 – 314 – 47 SUB. 4 – 289 – 320 – 187 – 261 – 296 SUB. 1 – 298 SUB. 2 – 298 SUB. 3 – 298 SUB. 6 – 322 – 323 – 250 – 251 – 259 – 346 – 240 SUB. 1 – 240 SUB. 2 – 334 – 142 – 262 – 327

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili non è stata accertata la totale Conformità Edilizia.
Gli immobili non sono conformi alla documentazione catastale.
Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Gli immobili risultano inutilizzati al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.
Non vi sono spese condominiali ne arretrate ne future.
Non esistono servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad esclusione del completamento delle cessioni e prescrizioni previste nella convenzione urbanistica relativa alla edificazione;
Non esistono vincoli edificatori e di destinazione d'uso, restano da perfezionare e/o ripresentare le procedure autorizzative in essere in quanto scadute;
Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

Accertamenti - indagini

1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;

2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;

3) Verifiche effettuate presso **Comune di Desenzano del Garda** atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;

4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Identificazione dei lotti

LOTTO 1 - MAPP. foglio 40 nr. 47 sub. 4 – 187 – 259 – 240 sub. 1 – 240 sub. 2 – 250 – 251 -261 – 289 – 322-323 – 320 – 334 sub. 2 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 – 342 – 344 – 346 – 298 sub. 2 – 298 sub. 3 – 298 sub. 6 – 142 (terreni e fabbricati già demoliti)

Descrizione:
Data la tipologia degli interventi ammessi e la documentazione visionata si ritiene di accorpare in un lotto unico il fabbricato rurale "Cascina Campanella" con le varie superfici edificabili e gli altri terreni in proprietà della Atthika srl facenti parte del piano di recupero e limitrofi oltre i posti auto scoperti.
Si rileva la presenza di cumuli di rifiuti di vario tipo e genere, contenenti materie plastiche che dovranno essere analizzati per determinarne la tipologia ed i costi di smaltimento.

LOTTO 2 - MAPP. 296 SUB. 1 (rustico non ancora ultimata)

Descrizione:
Fabbricato costituente parte di unità bifamiliare al rustico costituito da piano seminterrato, terra e primo.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e

Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be

LOTTO 1
MAPP. foglio 40 nr. 47 sub. 4 – 187 – 259 – 240 sub. 1 – 240 sub. 2 – 250 – 251 -261 – 289 – 322- 323 – 320 – 334 sub. 2 – 262 – 312 – 314 – 327 – 340 – 342 – 344 – 346 – 298 sub. 2 – 298 sub. 3 – 298 sub. 6 – 142 (terreni e fabbricati già demoliti)

Fabbricato rurale Cascina Campanella e Superficie edificabile con tutti i terreni di proprietà della fallita facenti parte del Piano di Recupero ed anche quelli agricoli non vincolati a detto piano.

Il valore dei terreni ed il costo della progettazione eseguita (box interrati e fabbricato artigianale) si ritengono compensati nel valore stimato da attribuire sia alla cascina che ai volumi edificabili. Per quanto riguarda tutti gli oneri e le spese inerenti alla realizzazione di quanto progettato, sono totalmente a carico della parte acquirente. Le superfici edificabili sono state acquisite dai progetti presentati dalla fallita; mentre la superficie dell'area del lotto è stata ricavata dalle visure catastali

Superficie abitabile di Progetto mq. 900,00=	€. 540.000,00
Superficie accessoria di Progetto mq. 60,00 =	€. 30.600,00
S.P.L. Artigianale mq. 262,90 =	€. 47.322,00
Superficie edificabile porticata mq. 78,37 =	€. 14.106,60
Superficie posti auto scoperti mq. 37.50 =	€. 18.750,00
Superficie terreni: mq. 6.312,00 =	€. 132.105,00
Superficie terreno agricolo mq. 2.940,00 =	€. 44.100,00.

Valore lotto in vendita libera euro 832.383,60

Valore lotto in vendita forzata euro 654.100,00

LOTTO 2 - MAPP. 296 SUB. 1 (rustico non ancora ultimata)

Porzione di villetta bifamiliare al rustico non ancora ultimata
Cucina-soggiorno, camera e bagno piano terra, mq. 97,00
Portico piano terra mq. 25,00
Locali accessori piano sottotetto mq. 70,00
Locali accessori e garage piano interrato mq. 160,00.
Per ultimare la villetta e renderla agibile, oltre alle spese tecniche ed agli eventuali oneri comunali servirà:
Fornitura e posa pavimenti Fornitura e posa serramenti Fornitura e posa sanitari Fornitura e posa caldaia e radiatori Fornitura e posa impianto elettrico Tinteggiatura Fornitura e posa di recinzione, cancello pedonale e cancello carraio Sistemazione giardino Realizzazione pavimentazione scivolo garage Spese tecniche (direzione lavori, presentazione domanda abitabilità con relativa documentazione e accatastamento dell'immobile).
Valore lotto in vendita libera euro 285.350,00

Valore lotto in vendita forzata euro 242.500,00

Il Consulente Tecnico

Firmato Da: ORIANNA TURLA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: afc97e
Firmato Da: CANALI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ef2b2c2f718327e425d067994d913be