



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 200/2019

Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: Dott. Franceschinelli Marco

Fallito:

Intervenuti alla data di stima

_____ . Amministratore unico (04.11.2019)

Nomina dell'esperto

Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

31 ottobre 2019



**LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ARTIGIANALE FG. 47 MAPP. 253 SUB. 1
GRAFFATA AD UNITA' IMMOBILIARE MAPP. 282 SUB. 2 – UNITA' IMMOBILIARE FG.
47 MAPP. 268 SUB. 2 IN COMUNE DI LUMEZZANE**

Descrizione sintetica:

Trattasi di unità immobiliare realizzata per insediamento di struttura artigianale (lavorazione metalli per realizzazione accessori in alluminio, ottone ed acciaio) costituita da una zona destinata alla lavorazione e deposito, una zona destinata ad uffici amministrativi/ tecnici, una zona di rappresentanza con locali espositivi posti sul piano ammezzato, primo e secondo. Completa la struttura un locale magazzino al piano primo seminterrato ed un locale deposito/archivio posto al piano secondo seminterrato con unico accesso pedonale dal locale magazzino del piano primo seminterrato attraverso una scala interna.

L'unità è inserita in un grande immobile nel quale trovano collocazione anche altre unità immobiliari al piano seminterrato terzo, se pur completamente separate per accessibilità.

Completa il lotto una parte del fabbricato esterno destinato a sede degli impianti di trasformazione dell'energia elettrica.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane Via Ruca – Zona Industriale civico nr. 284.

Identificativi catastali:

1) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 253 subalterno 1 categoria D/7 classe // consistenza /// vani rendita euro 18.664,75, graffata con la particella 282 sub. 2;

2) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 268 subalterno 1 categoria D/7 classe // consistenza /// vani rendita euro 18.664,75;

Quota di proprietà:

CAVAGNA S.P.A. con sede a Lumezzane codice fiscale 01157180173.

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Divisibilità dell'immobile:

L'unità costituisce corpo singolo e pertanto risulta indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato: EURO 1.770.000,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 1.500.000,00. =

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il fabbricato è inserito nella zona perimetrale dell'area industriale del Comune di Lumezzane con presenza di varie attività similari ed alcune residenze stabili principalmente destinate ad abitazioni delle maestranze. La struttura si presenta in buone condizioni ed adatta all'uso cui è destinata mancano le finiture dei soli due locali posti ai piani seminterrati.

Dato il periodo di recessione e la presenza di altre unità similari disponibili in zona le unità presentano una commerciabilità molto bassa.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili non è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili non sono conformi alla documentazione catastale.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L' Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Non esistono Vincoli 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 Lumezzane 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.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Via RUCA, 284

Zona periferica del centro storico del Comune di Lumezzane, nella parte terminale della zona industriale nord, fabbricato al civico 284 di Via Ruca Lumezzane, pertanto inserita nel contesto artigianale industriale, con presenza nelle vicinanze di alcune unità abitative destinate per la maggior parte ai lavoratori del settore, quasi completamente priva di attività commerciali anche se dotata di tutti i servizi. Costituisce parte della zona periferica del Comune come si desume in mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONA PRODUTTIVO – ARTIGIANATO – EDIFICI INDUSTRIALI.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Unità artigianale e relative zone uffici e saloni espositivi oltre che corte esclusiva sita in zona industriale nord del Comune di Lumezzane. Il piano seminterrato primo e secondo è realizzato con muratura esterne in Cemento Armato con solai del tipo LASTRAL sempre in calcestruzzo, serramenti minimali in ferro, gli uffici con pareti in blocchi di calcestruzzo colorati esternamente, con finitura standard, il deposito in elementi di calcestruzzo prefabbricato sia portanti che di tamponamento.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Artigianale / industriale.

Caratteristiche generali dell'immobile:

La struttura si compone di un grande locale laterale al piano terra (ammezzato) destinato alla lavorazione, finitura ed imballaggio dei prodotti finiti, con struttura portante a pilastri e capriate in elementi di calcestruzzo precompresso prefabbricati, pareti di tamponamento sempre in elementi prefabbricati di calcestruzzo, pavimentazione in battuto di cemento in buone condizioni, serramenti esterni in ferro con

ampi portoni di accesso, impiantistica esterna in buone condizioni, anche se non è stato possibile accertarne il funzionamento data la mancanza di energia elettrica. Il locale presenta una parete divisoria in ingresso che permette la formazione di un ampio atrio, oltre ad una parete divisoria interna che lo separa in due zone collegate da un'ampia apertura. Completa il locale un blocco di servizi posto sul lato nord della struttura con pareti in muratura intonacate, divisorie in tavolato sempre intonacate, solai in latero cemento, pavimentazioni in mattonelle, serramenti in alluminio e plastica, impianti sottotraccia ed accessori di bassa qualità. Al piano terra (ammezzato) trovano collocazione alcuni uffici amministrativi composti da un ufficio reception, un ripostiglio, il servizio igienico, tre uffici laterali, un portico esterno e la scala che da accesso ai piani superiori. Al piano primo sono ubicati i locali esposizione della struttura, mentre al secondo altri uffici amministrativi e direzionali con relativo servizio igienico. Le finiture sono del tipo standard in buono stato conservativo, con pareti divisorie in tavolato o con armadio parete, pavimentazioni per la maggior parte in mattonelle di media qualità, impiantistica quasi completamente sottotraccia in buono stato conservativo, serramenti in alluminio di recente fattura dotati di vetrocamera, impianto di riscaldamento con termoconvettori. I locali deposito ed archivio posti al piano seminterrato primo e secondo si presentano al rustico con pareti prive di intonaco, pavimenti ed impiantistica elettrica minimale come pure la serramentistica. Il lotto è completato da un locale destinato a cabina elettrica con pareti esterne in blocchi di calcestruzzo e solaio in latero cemento oltre a serramenti in materiale plastico.

Dimensioni:

Superficie Esterna Lorda - Unità abitativa (locali artigianali mq. 61,72 – locali uffici ed esposizione mq. 61,72 - cantine - balconi e portici mq. 6,24 – cabina elettrica mq. 6,24)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:

Molto Bassa sul mercato la domanda di immobili simili per dimensione e per destinazione.

Fase del mercato immobiliare:

STATICA

Confini Catastali:

I confini sono definiti sull'immobile nel quale è inserita l'unità in esame.

PARTICELLA 253

Nord: 266/177

Sud: 387/196/193/177

Est: 177

Ovest: 266/250/387/225/196

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 04.11.2019

Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.

PARTICELLA 268

Nord: 177

Sud: 266

Est: 266

Ovest: 266

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 04.11.2019

Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.

Critério di misurazione

SLE - Superficie Lorda Esterna

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Sup. Commerciale	
Superficie capannone	m ²	3.120,00	100%	m ²	3.120,00
Superficie secondarie (seminterrati)	m ²	380,00	33,3%	m ²	126,67
(Portico)	m ²	70,00	50,0%	m ²	35,00
(Uffici ed esposizione)	m ²	500,00	100,0%	m ²	500,00

Superficie ragguagliata

Capannone	m ²	3.120,00
secondarie	m ²	161,67

Superficie commerciale	m²	3.281,67
-------------------------------	----------------------	-----------------



Uffici	m ²	500,00
--------	----------------	--------

Superficie commerciale	m²	500,00
-------------------------------	----------------------	---------------

**Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato edificato originariamente negli anni 1992/1993

Titoli autorizzativi esaminati

1. Convenzione urbanistica come da atto Dott. ██████████ del 27.04.1990 repertorio nr. 50722/16950 registrato a Brescia il 16.05.1990 al nr. 1955 Mod. 1 Atti Pubblici
2. concessione edilizia nr. 682 del 16.05.1990;
3. concessione edilizia nr. 1242 del 04.12.1992;
4. Concessione Edilizia nr. 118 del 27.08.1992;
5. Concessione Edilizia nr. 1383 del 09.11.1993;
6. Voltura concessione edilizia nr. 1383 del 09.12.1994;
7. Concessione Edilizia nr. 1635 del 02.01.1995;
8. Concessione Edilizia nr. 1707 del 23.06.1995;

Non si è reperito alcun Attestato di Conformità Energetica, si precisa che il costo del rilascio di tale documento è previsto in euro 500,00 per ogni unità immobiliare.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI LUMEZZANE – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
(Data verifica urbanistica 10/01/2020)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 LUMEZZANE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La non REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi.

Esiste una parete divisoria sul locale deposito/officina che pur non alterandone la superficie e destinazione non trova alcun riscontro nella documentazione reperita.

Esiste una divisoria al piano seminterrato primo ed altre divisorie nei locali uffici al piano rialzato non conformi a quanto reperito negli elaborati visionati in comune.

La regolarizzazione presuppone la predisposizione di apposita pratica di sanatoria (che non presenta problemi autorizzativi) con costi stimati in complessivi euro 8.000,00. = oltre oneri di legge.

Rispondenza catastale

1) Foglio 47 Sezione NCT particella 253 Sub. 1 categoria D/7 classe // consistenza /// vani Rendita € 18.664,75 GRAFFATA CON PARTICELLA NR. 282 SUB. 2 – VARIAZIONE del 21.02.2000 in atti dal 21.02.2000 VARIAZIONE DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. C00775.1/2000) – VARIAZIONE del 24.02.1997 in atti dal 24.02.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. C00450.1/1997) – VARIAZIONE del 24.02.1997 in atti dal 24.02.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 8029 DEL 23.05.14994 (nr. C00450.1/1997).
Antecedentemente la particella CATASTO FABBRICATI era censita con PROTOCOLLO 8029 ANNO 1194 ed ancora prima con la particella CATASTO TERRENI foglio 47 nr. 253 oggetto di TIPO MAPPALE del 02.05.2019 protocollo BS0067981 (nr. 67981.1/2019) - TIPO MAPPALE del 27.09.2007 protocollo BS0417438 (nr. 417438.1/2007) - TIPO MAPPALE del 31.12.1194 in atti dal 22.02.1997 (nr. 1036.2/1997) – la particella comprendeva le particelle 234 / 232 / 269 / 223 / 224 / 195 / 282 / 250 / 231 / 175 / 252.

2) Foglio 47 Sezione NCT particella 268 Sub. 2 categoria in corso di costruzione classe // consistenza /// vani Rendita € /// – VARIAZIONE del 24.02.1997 in atti dal 24.02.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. C00450.1/1997) – VARIAZIONE del 24.02.1997 in atti dal 24.02.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 8029 DEL 23.05.14994 (nr. C00450.1/1997).
Antecedentemente la particella CATASTO FABBRICATI era censita con PROTOCOLLO 8029 ANNO 1194 ed ancora prima con la particella CATASTO TERRENI foglio 47 nr. 268 oggetto di TIPO MAPPALE del 31.12.1194 in atti dal 22.02.1997 (nr. 1036.1/1997) – la particella comprendeva con variazione le particelle 147 / 243 / 267 / 233 / 266 / 269 / 270 / 177 / 178 / ed originariamente era censita con la particella 39 .

Intestazione: CAVAGNA S.P.A. con sede a LUMEZZANE codice fiscale 01157180173 in proprietà 1/1.

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / ELABORATO DI SUBALTERNAZIONE / MAPPE CATASTALI (Data verifica catastale 29/12/2019)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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'Agenda 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 in quanto l'unità censita alla particella 253 sub. 1 presenta alcune divisorie interne per formazione di locali uffici realizzate con pareti che non risultano inserite nelle schede catastali, oltre ad una divisoria che crea all'interno del laboratorio due locali se pur collegati da grande apertura senza serramento, oltre alle modifiche sostanziali (pareti divisorie) al piano rialzato destinato ad uffici/portineria, nonché l'esistenza di tramezzatura al piano seminterrato primo per la realizzazione di un piccolo ulteriore locale adibito a deposito.

Le modifiche se pur non alterando le superfici utili dovranno essere oggetto di variazioni catastali che comportano una spesa ipotizzata in euro 1.500,00. Pertanto non si può certificare la REGOLARITÀ catastale. Si evidenzia inoltre che si dovrà procedere alla voltura catastale degli immobili in quanto in banca dati risulta tutt'ora inserita la ditta CAVAGNA SPA e non CAVAGNA SRL con una spesa ipotizzata in euro 300,00.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' CAVAGNA SPA IN CAVAGNA SRL IN DATA 15.06.2010 NOTAIO NICOLETTA MORELLI REPERTORIO NR. 52488/10338, REGISTRATO A TREVIGLIO IL 17.06.2010 AL NR. 3032 SERIE 1T E TRASCritto A BRESCIA IL 23/06/2010 AI NR. 26182/14921 CON IL LA NUOVA DITTA CAVAGNA SRL ACQUISÌ LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 47 NR. 253 SUB. 1 / NR. 268 SUB. 2 E 3.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

Titoli precedenti:

ATTO NOTAIO ██████████ IN DATA 21.12.1996 REP. 47047 PER TRASFORMAZIONE SOCIETA';
ATTO NOTAIO ██████████ IN DATA 22.07.1994 REP. 58759 PER IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
ATTO NOTAIO ██████████ IN DATA 22.07.1994 REP. 58759 PER COMPRAVENDITA;

Condizioni limitanti

Servitù: NO
Vincoli: NO
Oneri: NO
Pesi: NO

Gravami:

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 16.03.2009 AI NR. 11152/1898 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 12.03.2009 REPERTORIO NR. 34135/16180 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.000.000,00 A FAVORE DI UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. [REDACTED] SUGLI IMMOBILI CENSITI AI NR. 253 SUB. 1 – 282 SUB. 2 – 268 SUB. 2 DEL FOGLIO 47 DEL COMUNE DI LUMEZZANE;
ANNOTAZIONE TRASCRIZIONE DEL 21.12.2009 NR. 9909/54507 PER ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO.

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 07.12.2001 AI NR. 46598/10693 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 30.11.2001 REPERTORIO NR. 7294 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.633.930,18 (LIRE 5.100.000.000) A FAVORE DI BIPOP CARIRE S.P.A. [REDACTED] SUGLI IMMOBILI CENSITI AI NR. 253 SUB. 1 – 282 SUB. 2 – 268 SUB. 2 DEL FOGLIO 47 DEL COMUNE DI LUMEZZANE;
ANNOTAZIONE TRASCRIZIONE DEL 21.12.2009 NR. 9908/54506 PER ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO.

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 10.01.2020 AI NR. 59039/36927 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO NR. 249/219 DEL 26/09/2019 TRIBUNALE DI BRESCIA A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO CAVAGNA SRL. SUGLI IMMOBILI AI NR. 248 SUB. 21 – 36 – 37 – 38 – 49 – 50 – 51 – 79 – 80 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 E NR. 253 SUB. 1 GRAFFATO A 282 SUB. 2 E NR. 268 SUB. 2.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Unità in proprietà e disponibilità della fallita.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

NON SUSSISTONO formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

NON SUSSISTONO formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 forzata 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.

IMMOBILE DESTINAZIONE ARTIGIANALE / INDUSTRIALE

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati. Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando *"Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili"*

Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

- 1) Foglio 47 Sezione NCT particella 253 Sub. 1 categoria D/7 classe // consistenza /// vani Rendita € 18.664,75 GRAFFATA CON PARTICELLA NR. 282 SUB..
- 2) Foglio 47 Sezione NCT particella 268 Sub. 2 categoria in corso di costruzione classe // consistenza /// vani Rendita € ///.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 1.770.000,00=

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1 O VALORE A BASE D'ASTA, VIENE QUANTIFICATO IN € 1.500.000,00= DICONSI EURO UNMILIONECINQUECENTOMILA E ZERO CENTESIMI

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

LOTTO 2 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO UFFICIO MAPP. 248 SUB. 21 FG. 47 COMUNE DI LUMEZZANE

Descrizione sintetica:

Trattasi di porzione di fabbricato posta al piano primo di un grande immobile che si struttura su cinque piani fuori terra oltre a tre interrati con destinazione commerciale al piano terra e residenziale/uffici ai piani superiori con corte antistante ad uso pubblico destinata a parcheggio. L'unità occupa parte del Piano Primo, con accesso dal piano terra oltre che scalinata e corridoio posto sul piano comune con le altre unità presenti nello stabile.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane Via Ruca snc

Identificativi catastali:

1) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 21 categoria A/10 classe 2 consistenza 5 vani rendita euro 1.020,00;

Quota di proprietà:

Cavagna s.r.l. con sede a Lumezzane codice fiscale 01157180173.

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile:

L'unità costituisce corpo singolo e pertanto risulta indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato: EURO 79.255,00. =

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base
d'asta) EURO 67.370,00. =**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

La struttura si presenta in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare in esame si presenta con finiture standard di tipo civile adatta all'uso cui è destinata, relativamente al periodo di recessione presenta una commerciabilità scarsa.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo.

Non è stato possibile accertare spese condominiali arretrate e future.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

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 Lumezzane 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.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Via RUCA, SNC

Zona: Zona posta nel centro dell'area industriale di Via Ruca in posizione leggermente decentrata dal nucleo dell'abitato del Comune di Lumezzane, pertanto inserita nel contesto dell'edificato, con presenza nelle vicinanze di numerose attività artigianali ma quasi 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



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONA PRODUTTIVO – ARTIGIANATO – EDIFICI RESIDENZIALI.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Unità da adibire ad uffici e relative zone comuni poste all'interno di un immobile nella zona industriale del Comune di Lumezzane. Unità al piano primo, con immobile realizzato con muratura esterne in blocchi di calcestruzzo colorati, orditura in elementi di Cemento Armato, solai in latero cemento e divisorie in tavolato, impiantistica sottotraccia, finiture esterne del tipo civile. La palazzina è dotata di impianto ascensore.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Uffici.

Caratteristiche generali dell'immobile:

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare in analisi è stato originariamente individuato come "Palazzina Servizi" del lotto M inserito nel P.I.P. di LUMEZZANE 1, da destinarsi ad uso commerciale ed abitativo. L'immobile è stato edificato per la maggior parte negli anni 1994/1996 si presenta in buone condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno e per quanto rilevabile visivamente non si ritiene che lo stesso debba essere assoggettato ad interventi manutentivi.

L'immobile è insediato in una zona leggermente decentrata dal centro del Comune stesso, che si presenta come un vecchio nucleo industriale/artigianale che evidenzia i segni della crisi del comparto, con molte strutture chiuse ed inutilizzate a causa dell'abbandono delle attività precedentemente insediate ed in particolare le varie unità commerciali ed abitative della struttura evidenziano la presenza di una forte concentrazione di lavoratori e famiglie extracomunitarie, che hanno ridotto drasticamente la domanda oltre che il valore stesso delle unità immobiliari.

L'immobile è dotata di ampio parcheggio comune esterno oltre che impianto ascensore interno.

Dimensioni:

Superficie Esterna Lorda - Unità uffici (locali abitativi mq. 158,51)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:

Bassa sul mercato la domanda di immobili simili per dimensione e per destinazione.

Fase del mercato immobiliare:

STATICA

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare in analisi è stato originariamente individuato come "Palazzina Servizi" del lotto M inserito nel P.I.P. di LUMEZZANE 1, da destinarsi ad uso commerciale ed abitativo. L'immobile è stato edificato per la maggior parte negli anni 1994/1996 si presenta in buone condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno e per quanto rilevabile visivamente non si ritiene che lo stesso debba essere assoggettato ad interventi manutentivi.

L'immobile è insediato in una zona leggermente decentrata dal centro del Comune stesso, che si presenta come un vecchio nucleo industriale/artigianale che evidenzia i segni della crisi del comparto, con molte strutture chiuse ed inutilizzate a causa dell'abbandono delle attività precedentemente insediate ed in particolare le varie unità commerciali ed abitative della struttura evidenziano la presenza di una forte concentrazione di lavoratori e famiglie extracomunitarie, che hanno ridotto drasticamente la domanda oltre che il valore stesso delle unità immobiliari. L'unità in esame oltretutto con destinazione ad Uffici risulta in questa fase quasi priva di appetibilità se non dopo un intervento radicale di ristrutturazione e trasformazione in unità abitative, peraltro estremamente vincolato dalla sua conformazione che lo renderebbe alquanto problematico ed oneroso. L'accesso all'unità avviene da ampio androne di ingresso che si affaccia direttamente sul parcheggio pubblico attraverso il quale mediante ampia scalinata o uso degli ascensori si raggiunge un lungo corridoio che delimita una parte dell'unità stessa. L'unità è catastalmente costituita da un ampio locale in ingresso destinato a zona di attesa, libero e con una finestra antistante l'ingresso, dal predetto locale si accede ai due ampi locali destinati ad uffici oltre che all'antibagno ed al unico servizio. Tutti i locali sono finestrati. Le finiture sono quelle tipiche del periodo costruttivo, con pareti intonacate al civile, pavimentazioni in ceramica di medio-bassa qualità, serramenti in alluminio se pur dotati di vetrocamera, certamente non conformi alle attuali prescrizioni in materia di consumo energetico e di media qualità, impianto elettrico del tipo sottotraccia con elementi datati, impianto idrico-sanitario datato con sanitari di media qualità, impianto di riscaldamento separato dal resto dell'immobile, con unica caldaia posta nel lato NORD del locale ed elementi radianti costituiti da termoconvettori. La controsoffittatura è in pannelli di polistirolo. Si è rilevata la presenza di umidità in diversi angoli delle murature. L'immobile è dotata di ampio parcheggio comune esterno oltre che impianto ascensore interno.

Confini Catastali:

I confini sono definiti sull'immobile nel quale è inserita l'unità in esame.

PARTICELLA 248 Nord: 257 / 244 / 254 / 246
 Sud: 249 / 265 / 266
 Est: 246 / 259 / 266
 Ovest: 249

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 04.11.2019

Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.

Critero di misurazione

SLE - Superficie Lorda Esterna

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Sup. Commerciale	
Superficie principale	m ²	158,51	100%	m ²	158,51
Superficie secondarie (Cantina)	m ²	////	33,3%	m ²	///
(Corte Esclusiva)	m ²	////	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Uffici	m ²	158,51
Cantina	m ²	///
Corte	m ²	///

Superficie commerciale

m² 158,51

**Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato edificato originariamente anni 1992/1993

Titoli autorizzativi esaminati dell'intero comparto

1. Convenzione urbanistica come da atto Dott. ██████████ del 27.04.1990 repertorio nr. 50722/16950 registrato a Brescia il 16.05.1990 al nr. 1955 Mod. 1 Atti Pubblici
2. concessione edilizia nr. 682 del 16.05.1990;
3. concessione edilizia nr. 1242 del 04.12.1992;
4. Concessione Edilizia nr. 118 del 27.08.1992;
5. Concessione Edilizia nr. 1383 del 09.11.1993;
6. Voltura concessione edilizia nr. 1383 del 09.12.1994;
7. Concessione Edilizia nr. 1635 del 02.01.1995;
8. Concessione Edilizia nr. 1707 del 23.06.1995;
9. Certificato agibilità prot. Nr. 4657 del 24.03.2000;

Non si è reperito alcun Attestato di Conformità Energetica, per il passaggio si precisa che il costo del rilascio di tale documento è previsto in euro 500,00 per ogni unità immobiliare.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI LUMEZZANE – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (Data verifica urbanistica 10/01/2020)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 LUMEZZANE 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.

Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al:

1) Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 21 categoria A/10 classe 2 consistenza 5,0 vani Rendita € 1.020,00 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 13.03.1996 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

Intestazione: CAVAGNA SRL con sede a LUMEZZANE codice fiscale 01157180173 in proprietà.

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / ELABORATO DI SUBALTERNAZIONE / MAPPE CATASTALI (Data verifica catastale 29/12/2019)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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'Agenda Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che può certificare la REGOLARITÀ catastale.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO FUSIONE DI SOCIETA' (INGLOBATO DITTA STELLA SRL CON SEDE A LUMEZZANE) IN DATA 17.12.2013 NOTAIO [REDACTED] REPERTORIO NR. 56696/12332, TRASCRITTO A BRESCIA IL 23/12/2013 AI NR. 42993/29641.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

Titoli precedenti:

ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 03.07.1996 REPERTORIO NR. 895444;
ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 11.06.1996 REPERTORIO NR. 56535;
ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 15.03.1985 REPERTORIO NR. 3205;

Condizioni limitanti

Servitù: NO
Vincoli: NO
Oneri: NO
Pesi: NO

Gravami:

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 10.01.2020 AI NR. 59039/36927 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO NR. 249/219 DEL 26/09/2019 TRIBUNALE DI BRESCIA A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO CAVAGNA SRL. SUGLI IMMOBILI AI NR. 248 SUB. 21 – 36 – 37 – 38 – 49 – 50 – 51 – 79 – 80 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 E NR. 253 SUB. 1 GRAFFATO A 282 SUB. 2 E NR. 268 SUB. 2.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Unità al rustico in proprietà e disponibilità della fallita.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

NON SUSSISTONO formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

NON SUSSISTONO formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 forzata 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.

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati. Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando "*Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili*"

Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

- 1) Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 21 categoria A/10 classe 2 vani 5,0 Rendita € 1.020,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 79.255,00=

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 2 O VALORE A BASE D'ASTA, VIENE QUANTIFICATO IN € 67.370,00= DICONSI EURO SESSANTASETTEMILATRECENTOSETTANTA E ZERO CENTESIMI

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

**LOTTO 3 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 36 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 4 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 37 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 5 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 38 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 6 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 49 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 7 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 50 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 8 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE MAPP. 248 SUB. 51 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

Descrizione sintetica:

Trattasi di porzione di fabbricato posta al piano primo di un grande immobile che si struttura su cinque piani fuori terra oltre a tre interrati con destinazione commerciale al piano terra e residenziale/uffici ai piani superiori con corte antistante ad uso pubblico destinata a parcheggio. Le unità occupano parte del Piano Primo, con accesso dal piano terra da scala e corridoio posto sul piano comune con tutte le altre unità presenti nello stabile.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane Via Ruca

Identificativi catastali:

LOTTO 3) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 36 categoria A/2 classe 3 consistenza 2 vani rendita euro 196,25;

LOTTO 4) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 37 categoria A/2 classe 3 consistenza 2 vani rendita euro 196,25;

LOTTO 5) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 38 categoria A/2 classe 3 consistenza 2 vani rendita euro 196,25;

LOTTO 6) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 49 categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani rendita euro 637,82;;

LOTTO 7) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 50 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,0 vani rendita euro 392,51;

LOTTO 8) Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 50 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,0 vani rendita euro 392,51;

Quota di proprietà:

CAVAGNA S.R.L. con sede a Lumezzane codice fiscale 01157180173.

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Divisibilità dell'immobile:

L'unità costituisce corpo singolo e pertanto risulta indivisibile.

LOTTO 3

Più probabile valore in libero mercato: EURO 26.220,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 22.300,00. =

LOTTO 4

Più probabile valore in libero mercato: EURO 25.368,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 21.600,00. =

LOTTO 5

Più probabile valore in libero mercato: EURO 24.690,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 21.000,00. =

LOTTO 6

Più probabile valore in libero mercato: EURO 67.067,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 57.000,00. =

LOTTO 7

Più probabile valore in libero mercato: EURO 53.187,50. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 45.200,00. =

LOTTO 8

Più probabile valore in libero mercato: EURO 69.415,50. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 59.000,00. =

Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il fabbricato è inserito nella zona industriale di Via Ruca del Comune di Lumezzane e presenta destinazione ad ufficio oltre che commerciale ed abitativa, anche se nella zona periferica dell'abitato del Comune è dotata di tutti i servizi e quindi di facile accesso, anche se con poche strutture commerciali. La struttura si presenta in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare in esame si presenta con finiture standard di tipo civile adatta all'uso cui è destinata, dato il periodo di recessione e la presenza di altre unità similari disponibili in zona le unità presentano una commerciabilità molto bassa.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Lotto 3 : L'Immobile risulta **LOCATO** al momento del sopralluogo

Lotto 4 : L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo

Lotto 5 : L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo

Lotto 6 : L'Immobile risulta **LOCATO** al momento del sopralluogo

Lotto 7 : L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo

Lotto 8 : L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo

Non è stato possibile accertare spese condominiali arretrate e/o future.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Non esistono Vincoli 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 Lumezzane 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.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Via RUCA, snc

Zona posta nel centro dell'area industriale di Via Ruca in posizione leggermente decentrata dal nucleo dell'abitato del Comune di Lumezzane, pertanto inserita nel contesto dell'edificato, con presenza nelle vicinanze di numerose attività artigianali ma quasi 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



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONA PRODUTTIVO – ARTIGIANATO – EDIFICI RESIDENZIALI.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Unità da adibire ad abitazione e relative zone comuni. Unità al piano secondo e terzo, con immobile realizzato con muratura esterne in blocchi di calcestruzzo colorati, orditura in elementi di Cemento Armato, solai in latero cemento e divisorie in tavolato, impiantistica sottotraccia, finiture esterne del tipo civile. La palazzina è dotata di impianto ascensore.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Abitazione

Caratteristiche generali dell'immobile:

L'immobile nel quale sono inserite le unità immobiliari in analisi era originariamente individuato come "Palazzina Servizi" del lotto M inserito nel P.I.P. di LUMEZZANE 1, da destinarsi ad uso commerciale ed abitativo. L'immobile, edificato per la maggior parte negli anni 1994/1996, si presenta in buone condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno e per quanto rilevabile visivamente non si ritiene che lo stesso debba essere, nel breve, assoggettato ad interventi manutentivi. L'immobile è insediato in una zona leggermente decentrata (industriale/artigianale) che evidenzia i segni della crisi del comparto, con molte strutture chiuse ed inutilizzate a causa dell'abbandono delle attività precedentemente insediate ed in

particolare le varie unità commerciali ed abitative della struttura evidenziano la presenza di una forte concentrazione di lavoratori immigrati con relative famiglie. L'immobile è dotato di ampio parcheggio comune esterno. L'accesso alle singole unità avviene da androne di ingresso che si affaccia direttamente sul parcheggio pubblico attraverso il quale e mediante scalinata o ascensore si raggiunge un lungo corridoio che delimita parte delle unità stesse. Le unità sono catastalmente costituite da un ampio locale in ingresso destinato a zona giorno e notte che dà accesso all'antibagno ed al servizio igienico oltre che al piccolo terrazzo esclusivo. Tutti i locali sono finestrati. Le finiture sono quelle tipiche del periodo costruttivo, con pareti intonacate al civile, pavimentazioni in ceramica di medio-bassa qualità, serramenti in alluminio se pur dotati di vetrocamera, certamente non conformi alle attuali prescrizioni in materia di consumo energetico, impianto elettrico del tipo sottotraccia con elementi datati, impianto idrico-sanitario datato con sanitari di media qualità, impianto di riscaldamento separato dal resto dell'immobile, con propria caldaia ed elementi radianti.

La soffittatura è in solaio latero cemento intonacato al civile.

Dimensioni:

lotto 3 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 40,67 – balcone mq. 3,03)

lotto 4 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 42,28)

lotto 5 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 41,15)

lotto 6 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 114,89 – balcone mq. 7,05)

lotto 7 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 86,08 – balcone mq. 6,42)

lotto 8 Superficie Esterna Lorda - (locali abitativi mq. 117,75 – balcone mq. 8,46)

Alle unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:

Molto Bassa sul mercato la domanda di immobili simili per dimensione e per destinazione.

Fase del mercato immobiliare:

STATICA

Lotto 3

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	40,67	100%	m ²	40,67
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	3,03	33,3%	m ²	1,01
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	40,67
Cantina - Balconi	m ²	1,01
Corte	m ²	///

Superficie commerciale m² **41,68** **Lotto 4**

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	42,28	100%	m ²	40,67
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	///	33,3%	m ²	///
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	42,28
Cantina - Balconi	m ²	///
Corte	m ²	///

Superficie commerciale m² **42,28** 

Lotto5

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	41,15	100%	m ²	41,15
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	///	33,3%	m ²	///
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	41,15
Cantina - Balconi	m ²	///
Corte	m ²	///

Superficie commerciale**m² 41,15** **Lotto 6**

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266


Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	114,89	100%	m ²	114,89
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	7,05	33,3%	m ²	2,35
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	114,89
Cantina - Balconi	m ²	2,35
Corte	m ²	///

Superficie commerciale**m² 117,24** 

Lotto 7

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	86,08	100%	m ²	86,08
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	6,42	33,3%	m ²	2,14
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	86,08
Cantina - Balconi	m ²	2,14
Corte	m ²	///

Superficie commerciale**m² 88,22****Lotto 8**

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	
Superficie principale	m ²	117,75	100%	m ²	117,75
Superficie secondarie (Cantina - Balconi)	m ²	8,46	33,3%	m ²	2,82
(Corte Esclusiva)	m ²	///	10,0%	m ²	///

Superficie ragguagliata

Abitazione	m ²	117,75
Cantina - Balconi	m ²	2,82
Corte	m ²	///

Superficie commerciale**m² 120,57**

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 04.11.2019. Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.

Criterio di misurazione

SLE - Superficie Lorda Esterna

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato edificato originariamente negli anni 1992/1993

Titoli autorizzativi esaminati

1. Convenzione urbanistica come da atto Dott. ██████████ del 27.04.1990 repertorio nr. 50722/16950 registrato a Brescia il 16.05.1990 al nr. 1955 Mod. 1 Atti Pubblici
2. concessione edilizia nr. 682 del 16.05.1990;
3. concessione edilizia nr. 1242 del 04.12.1992;
4. Concessione Edilizia nr. 118 del 27.08.1992;
5. Concessione Edilizia nr. 1383 del 09.11.1993;
6. Voltura concessione edilizia nr. 1383 del 09.12.1994;
7. Concessione Edilizia nr. 1635 del 02.01.1995;
8. Concessione Edilizia nr. 1707 del 23.06.1995;
9. Certificato agibilità prot. Nr. 4657 del 24.03.2000;

Non si è reperito alcun Attestato di Conformità Energetica, per il passaggio si precisa che il costo del rilascio di tale documento è previsto in euro 500,00.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI LUMEZZANE – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (Data verifica urbanistica 10/01/2020)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 LUMEZZANE 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

Rispondenza catastale

LOTTO 3

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 36 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,0 vani Rendita € 196,25 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 13.03.1996 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 4

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 37 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,0 vani Rendita € 196,25 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 5

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 38 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,0 vani Rendita € 196,25 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 6

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 49 categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani Rendita € 637,82 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 7

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 50 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,0 vani Rendita € 392,51 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 8

Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 51 categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani Rendita € 637,82 – CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

Intestazione: CAVAGNA S.R.L. con sede a LUMEZZANE codice fiscale 01157180173 in proprietà 1/1.

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / ELABORATO DI SUBALTERNAZIONE / MAPPE CATASTALI (Data verifica catastale 29/12/2019)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 possibile certificare la regolarità catastale.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO FUSIONE DI SOCIETA' (INGLOBATO DITTA STELLA SRL CON SEDE A LUMEZZANE) IN DATA 17.12.2013 NOTAIO [REDACTED] REPERTORIO NR. 56696/12332, TRASCRITTO A BRESCIA IL 23/12/2013 AI NR. 42993/29641.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

Titoli precedenti:

ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 03.07.1996 REPERTORIO NR. 895444;
ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 11.06.1996 REPERTORIO NR. 56535;

ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO VITTORIA PIARDI DEL 15.03.1985 REPERTORIO NR. 3205;

Condizioni limitanti

Servitù: NO
Vincoli: NO SE NON ATTUALMENTE LOCATO
Oneri: NO
Pesi: NO

Gravami:

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 10.01.2020 AI NR. 59039/36927 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO NR. 249/219 DEL 26/09/2019 TRIBUNALE DI BRESCIA A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO CAVAGNA SRL. SUGLI IMMOBILI AI NR. 248 SUB. 21 – 36 – 37 – 38 – 49 – 50 – 51 – 79 – 80 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 E NR. 253 SUB. 1 GRAFFATO A 282 SUB. 2 E NR. 268 SUB. 2.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Unità in proprietà e disponibilità della Fallita.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

NON SUSSISTONO formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

NON SUSSISTONO formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 forzata 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.

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati. Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando "Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili"

Riepilogo dei valori di stima LOTTI da 3 a 8

Lotto 3 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 36 categoria A/2 classe 3 vani 2,0 Rendita € 192,25

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 26.220,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 3** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 22.300,00=** DICONSI EURO VENTIDUEMILATRECENTO E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 4 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 37 categoria A/2 classe 3 vani 2,0 Rendita € 192,25

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 25.368,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 4** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 21.600,00=** DICONSI EURO VENTUNOMILASEICENTO E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 5 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 38 categoria A/2 classe 3 vani 2,0 Rendita € 192,25

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 24.690,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 5** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 21.000,00=** DICONSI EURO VENTUNOMILA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 6 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 49 categoria A/2 classe 3 vani 6,5 Rendita € 637,82

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 67.067,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 6** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 57.000,00=** DICONSI EURO CINQUANTASETTEMILA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 7 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 50 categoria A/2 classe 3 vani 4,0 Rendita € 392,51

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 53.187,50=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 7** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **45.200,00=** DICONSI EURO QUARANTACINQUEMILADUECENTO E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 8: Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 51 categoria A/2 classe 3 vani 6,5 Rendita € 637,82

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 69.415,50=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 8** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **59.000,00=** DICONSI EURO CINQUANTANOVEMILA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

**LOTTO 9 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 79 FG. 47
COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 10 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 80 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 11 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 82 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 12 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 83 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 13 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 84 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 14 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 85 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

**LOTTO 15 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO AUTORIMESSA MAPP. 248 SUB. 86 FG.
47 COMUNE DI LUMEZZANE**

Descrizione sintetica:

Trattasi di porzione di fabbricato posta al piano primo di un grande immobile che si struttura su cinque piani fuori terra oltre a tre interrati con destinazione commerciale al piano terra e residenziale/uffici ai piani superiori con corte antistante ad uso pubblico destinata a parcheggio. L'unità occupa parte del Piano Primo Seminterrato, con accesso carrabile dallo scivolo comune al piano terra che immette nel corsello anch'esso comune alle altre unità immobiliari.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane Via Ruca snc

Identificativi catastali:

LOTTO 9 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 79 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,0 mq. rendita euro 32,23;

LOTTO 10 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 80 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,0 mq. rendita euro 32,23;;

LOTTO 11 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 82 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,0 mq. rendita euro 32,23;

LOTTO 12 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 83 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,0 mq. rendita euro 37,60

LOTTO 13 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 84 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,0 mq. rendita euro 37,60;

LOTTO 14 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 85 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,0 mq. rendita euro 37,60;

LOTTO 15 Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane sezione urbana NCT foglio 47 particella 248 subalterno 86 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,0 mq. rendita euro 37,60;

Quota di proprietà:

Cavagna s.r.l. con sede a Lumezzane codice fiscale 01157180173

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile:

L'unità costituisce corpo singolo e pertanto risulta indivisibile.

LOTTO 9

Più probabile valore in libero mercato: EURO 9.000,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 7.650,00. =

LOTTO 10

Più probabile valore in libero mercato: EURO 9.000,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 7.650,00. =

LOTTO 11

Più probabile valore in libero mercato: EURO 9.000,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 7.650,00. =

LOTTO 12

Più probabile valore in libero mercato: EURO 10.500,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 9.000,00. =

LOTTO 13

Più probabile valore in libero mercato: EURO 10.500,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 9.000,00. =

LOTTO 14

Più probabile valore in libero mercato: EURO 10.500,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 9.000,00. =

LOTTO 15

Più probabile valore in libero mercato: EURO 10.500,00. =

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 9.000,00. =

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa che occupa una parte del piano seminterrato 1 di un grande fabbricato con accesso dallo scivolo comune ad altre unità immobiliari.

La struttura si presenta in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare in esame si presenta con finiture standard di tipo civile adatta all'uso cui è destinata, ma in conseguenza al periodo di recessione presenta una commerciabilità scarsa.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

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 Lumezzane 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.

Inquadramento dell'immobile Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Via RUCA, SNC

Zona posta nel centro dell'area industriale di Via Ruca in posizione leggermente decentrata dal nucleo dell'abitato del Comune di Lumezzane, pertanto inserita nel contesto dell'edificato, con presenza nelle vicinanze di numerose attività artigianali ma quasi 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



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONA PRODUTTIVO – ARTIGIANATO – EDIFICI RESIDENZIALI

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Unità da adibire ad autorimessa e relative zone comuni poste all'interno di un immobile nella zona industriale del Comune di Lumezzane. Unità al piano seminterrato 1, con immobile realizzato con muratura esterna in calcestruzzo armato, solai in calcestruzzo del tipo LASTRAL, divisorie in blocchi di cemento, impiantistica minimale esterna, finiture esterne del tipo semicivile.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Autorimessa.

Caratteristiche generali dell'immobile:

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare in analisi è stato originariamente individuato come "Palazzina Servizi" del lotto M inserito nel P.I.P. di LUMEZZANE 1, da destinarsi ad uso commerciale ed abitativo. L'immobile è stato edificato per la maggior parte negli anni 1994/1996 si presenta in buone condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno e per quanto rilevabile visivamente non si ritiene che lo stesso debba essere assoggettato ad interventi manutentivi.

Dimensioni:

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:

Bassa sul mercato la domanda e l'offerta di immobili simili per dimensione e per destinazione.

Fase del mercato immobiliare:

STATICA

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare in analisi è stato originariamente individuato come "Palazzina Servizi" del lotto M inserito nel P.I.P. di LUMEZZANE 1, da destinarsi ad uso commerciale ed abitativo. L'immobile è stato edificato per la maggior parte negli anni 1994/1996 si presenta in buone condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno e per quanto rilevabile visivamente. L'unità in esame con destinazione ad autorimessa risulta in questa fase con bassa appetibilità se pur già adatta all'uso, in quanto trattasi di area perimetrale del nucleo urbano sede residenziale quasi esclusiva di lavoratori nelle ditte limitrofe. L'accesso all'unità avviene da scivolo con pavimentazione in calcestruzzo con lavorazione superficiale a lisca di pesce, che porta ad un cancello in ferro elettrificato, androne e corsello di ingresso sul quale si affacciano direttamente tutte le porte delle unità al piano. La pavimentazione del corsello e dell'unità è in calcestruzzo, la porta di accesso costituita da una basculante standard in alluminio, l'impiantistica minimale ed idonea all'uso. Le pareti divisorie oltre che la basculante hanno una altezza ridotta e non raggiungono il soffitto dei locali. Le finiture sono quelle tipiche del periodo costruttivo, l'unità è idonea all'uso cui è destinata.

Confini Catastali:

I confini sono definiti sull'immobile nel quale è inserita l'unità in esame.

PARTICELLA 248

Nord: 257 / 244 / 254 / 246

Sud: 249 / 265 / 266

Est: 246 / 259 / 266

Ovest: 249

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 30.11.2019

Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.

Criterio di misurazione

SLE - Superficie Lorda Esterna

LOTTO 9: Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 12,00	100%	m ² 12,00
Superficie commerciale	m² 12,00		



LOTTO 10: Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 12,00	100%	m ² 12,00
Superficie commerciale	m² 12,00		

**LOTTO 11: Calcolo superfici di proprietà**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 12,00	100%	m ² 12,00
Superficie commerciale	m² 12,00		

**LOTTO 12: Calcolo superfici di proprietà**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 14,00	100%	m ² 14,00
Superficie commerciale	m² 14,00		

**LOTTO 13: Calcolo superfici di proprietà**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 14,00	100%	m ² 14,00
Superficie commerciale	m² 14,00		

**LOTTO 14: Calcolo superfici di proprietà**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 14,00	100%	m ² 14,00
Superficie commerciale	m² 14,00		

**LOTTO 15: Calcolo superfici di proprietà**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m ² 14,00	100%	m ² 12,00
Superficie commerciale	m² 14,00		



Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato edificato originariamente anni 1992/1993

Titoli autorizzativi esaminati dell'intero comparto

1. Convenzione urbanistica come da atto Dott. ██████████ del 27.04.1990 repertorio nr. 50722/16950 registrato a Brescia il 16.05.1990 al nr. 1955 Mod. 1 Atti Pubblici
2. concessione edilizia nr. 682 del 16.05.1990;
3. concessione edilizia nr. 1242 del 04.12.1992;
4. Concessione Edilizia nr. 118 del 27.08.1992;
5. Concessione Edilizia nr. 1383 del 09.11.1993;
6. Voltura concessione edilizia nr. 1383 del 09.12.1994;
7. Concessione Edilizia nr. 1635 del 02.01.1995;
8. Concessione Edilizia nr. 1707 del 23.06.1995;
9. Certificato agibilità prot. Nr. 4657 del 24.03.2000;

Non si è reperito alcun Attestato di Conformità Energetica, per il passaggio si precisa che il costo del rilascio di tale documento è previsto in euro 150,00 per ogni unità immobiliare in quanto privi di riscaldamento e pertanto con certificazione negativa.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI LUMEZZANE – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
(Data verifica urbanistica 10/01/2020)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 LUMEZZANE 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.

Rispondenza catastale

LOTTO 9 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 79 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,00 mq. Rendita € 32,23 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 10 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 80 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,00 mq. Rendita € 32,23 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 11 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 82 categoria C/6 classe 5 consistenza 12,00 mq. Rendita € 32,23 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 12 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 83 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,00 mq. Rendita € 37,60 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 13 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 84 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,00 mq. Rendita € 37,60 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 14 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 85 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,00 mq. Rendita € 37,60 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

LOTTO 15 : Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 86 categoria C/6 classe 5 consistenza 14,00 mq. Rendita € 37,60 – VARIAZIONE del 22.03.2017 protocollo nr. BS0052550 in atti dal 22.03.2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 12934.1/2017) - CLASSAMENTO del 13.03.1996 in atti dal 03.02.1999 PIANO STRAORD. 98/99 (n. 10619.1/1996) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ALLINEAMENTO BANCA DATI (n. H0705.1/1997) – VARIAZIONE del 08.10.1997 in atti dal 08.10.1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 10619 del 13.06.1996 (n. H0705.1/1997) – COSTITUZIONE del 27.05.1996 in atti dal 27.05.1996 (nr. A02047.2/1996).

Antecedentemente la particella era censita con foglio 47 particella nr. 248 sub. 1 ed ancora prima con la particella terreni foglio 47 nr. 248 all'urbano con TIPO MAPPALE del 18.06.1996 in atti dal 18.06.1996 (nr. 1649.1/1996).

Intestazione: CAVAGNA SRL con sede a LUMEZZANE codice fiscale 01157180173 in proprietà.

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / ELABORATO DI SUBALTERNAZIONE / MAPPE CATASTALI (Data verifica catastale 29/12/2019)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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'Agenda Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che si può certificare la REGOLARITÀ catastale.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO FUSIONE DI SOCIETÀ' (INGLOBATO DITTA STELLA SRL CON SEDE A LUMEZZANE) IN DATA 17.12.2013 NOTAIO [REDACTED] REPERTORIO NR. 56696/12332, TRASCRITTO A BRESCIA IL 23/12/2013 AI NR. 42993/29641. (Quota di proprietà 100/100 Fallita)

Titoli precedenti:

ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 03.07.1996 REPERTORIO NR. 895444;
ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 11.06.1996 REPERTORIO NR. 56535;
ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] DEL 15.03.1985 REPERTORIO NR. 3205;

Condizioni limitanti

Servitù: NO
Vincoli: NO
Oneri: NO
Pesi: NO

Gravami:

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 10.01.2020 AI NR. 59039/36927 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO NR. 249/219 DEL 26/09/2019 TRIBUNALE DI BRESCIA A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO CAVAGNA SRL. SUGLI IMMOBILI AI NR. 248 SUB. 21 - 36 - 37 - 38 - 49 - 50 - 51 - 79 - 80 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 E NR. 253 SUB. 1 GRAFFATO A 282 SUB. 2 E NR. 268 SUB. 2.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Unità in proprietà e disponibilità della fallita.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

NON SUSSISTONO formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

NON SUSSISTONO formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 forzata 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.

Condizioni limitative

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando "*Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili*"

Riepilogo dei valori di stima

Lotto 9 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 79 categoria C/6 classe 5 vani 12,00 mq. Rendita € 32,23

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 9.000,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 9** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **7.650,00=** DICONSI EURO SETTEMILASEICENTOCINQUANTA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 10 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 80 categoria C/6 classe 5 vani 12,00 mq. Rendita € 32,23

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 9.000,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 10** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **7.650,00=** DICONSI EURO SETTEMILASEICENTOCINQUANTA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 11 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 79 categoria C/6 classe 5 vani 12,00 mq. Rendita € 32,23

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 9.000,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 11** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **7.650,00=** DICONSI EURO SETTEMILASEICENTOCINQUANTA E ZERO CENTESIMI *(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)*

Lotto 12 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 83 categoria C/6 classe 5 vani 14,00 mq. Rendita € 37,60

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10.500,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 12** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **9.000,00=** DICONSI EURO NOVEMILA E ZERO CENTESIMI
(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

Lotto 13 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 84 categoria C/6 classe 5 vani 14,00 mq. Rendita € 37,60

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10.500,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 13** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN € **9.000,00=** DICONSI EURO NOVEMILA E ZERO CENTESIMI
(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

Lotto 14 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 85 categoria C/6 classe 5 vani 14,00 mq. Rendita € 37,60

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10.500,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 14** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 9.000,00=** DICONSI EURO NOVEMILA E ZERO CENTESIMI

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

Lotto 15 Foglio 47 Sezione NCT particella 248 Sub. 79 categoria C/6 classe 5 vani 12,00 mq. Rendita € 32,23

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10.500,00=

IL PIÙ PROBABILE **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** DELL'INTERO **LOTTO 15** O VALORE A **BASE D'ASTA**, VIENE QUANTIFICATO IN **€ 9.000,00=** DICONSI EURO NOVEMILA E ZERO CENTESIMI

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

11.03.2020

Il CTU

