

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (art- 568 c.p.c. valore vendita coattiva).

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno.**

Curatore fallimentare: **Dott. Stefano Sbardolini.**

Dottore Commercialista – Revisore Legale.

Vicolo della Stazione 11, 25122 Brescia.

Office: +39 030.2400295.

E-mail: mail@studiobarbi.it Sito web: <https://studiobarbi.aponet.it>

Trattasi di fabbricato produttivo realizzato negli anni '90, con area esterna esclusiva su due fronti, il tutto ubicato nella zona industriale del Comune di Orzivecchi (BS).



Data dell'incarico: 15.05.2024.

Data della valutazione: 29.07.2024.

Esperto incaricato.

Matteo Negri

viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

+ 39. 030.7402172 (6) geom.matteonegri@gmail.com

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1).

Descrizione sintetica.

Trattasi di fabbricato produttivo, attualmente non utilizzato, ubicato in zona industriale. L'opificio ha una superficie coperta di circa 1.200 m² e si compone di un reparto produttivo, un ufficio direzionale con archivio, un ripostiglio e due corpi spogliatoi/wc. Completa la proprietà l'area esterna adibita a piazzale e spazio manovra per complessivi 860 m² circa.

Localizzazione: Orzivecchi – Provincia di Brescia, via [REDACTED]

Quota ed identificativi catastali.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui alla Sez. NCT Foglio 4, Mappale 234 Subalterno 3 - categoria D/01; R.C. 7.746,85 €

Provenienza.

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta alla società fallita per atto di compravendita Notaio Franco Treccani del 31 marzo 2008, di cui al rep. n. 134403/39552.

Dall'atto di provenienza di cui sopra si desume che la vendita viene fatta compresa "la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge".

Riassunto dei valori stimati.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: € 370.000
Incidenza unitaria in libero mercato	: ~ 300 €/m ²
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: € 285.000
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	: ~ 230 €/m²

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*) che ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Conformità.

Catastale: Si No se No vedi pagina 16-17
Urbanistico – edilizia: Si No se No vedi pagina 18-19

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo No Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 22-23

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 24

Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 27

Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 27

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali e dei gravami (opponibili e non) derivano dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio Paolo Cherubini in Desenzano del Garda (BS).

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.	4
-	Analisi del segmento di mercato.	4
-	Descrizione sintetica del patrimonio immobiliare.	8
B.	VERIFICA CATASTALE.	16
C.	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.	18
D.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.	20
E.	STATO DI POSSESSO.	21
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.	22
-	Opponibili all'acquirente.	22
-	Non opponibili all'acquirente.	24
G.	VALORE DEL BENE.	25
H.	OSSERVAZIONI FINALI.	27
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.	30
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.	31
K.	ALLEGATI.	32

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

- Analisi del segmento di mercato¹.

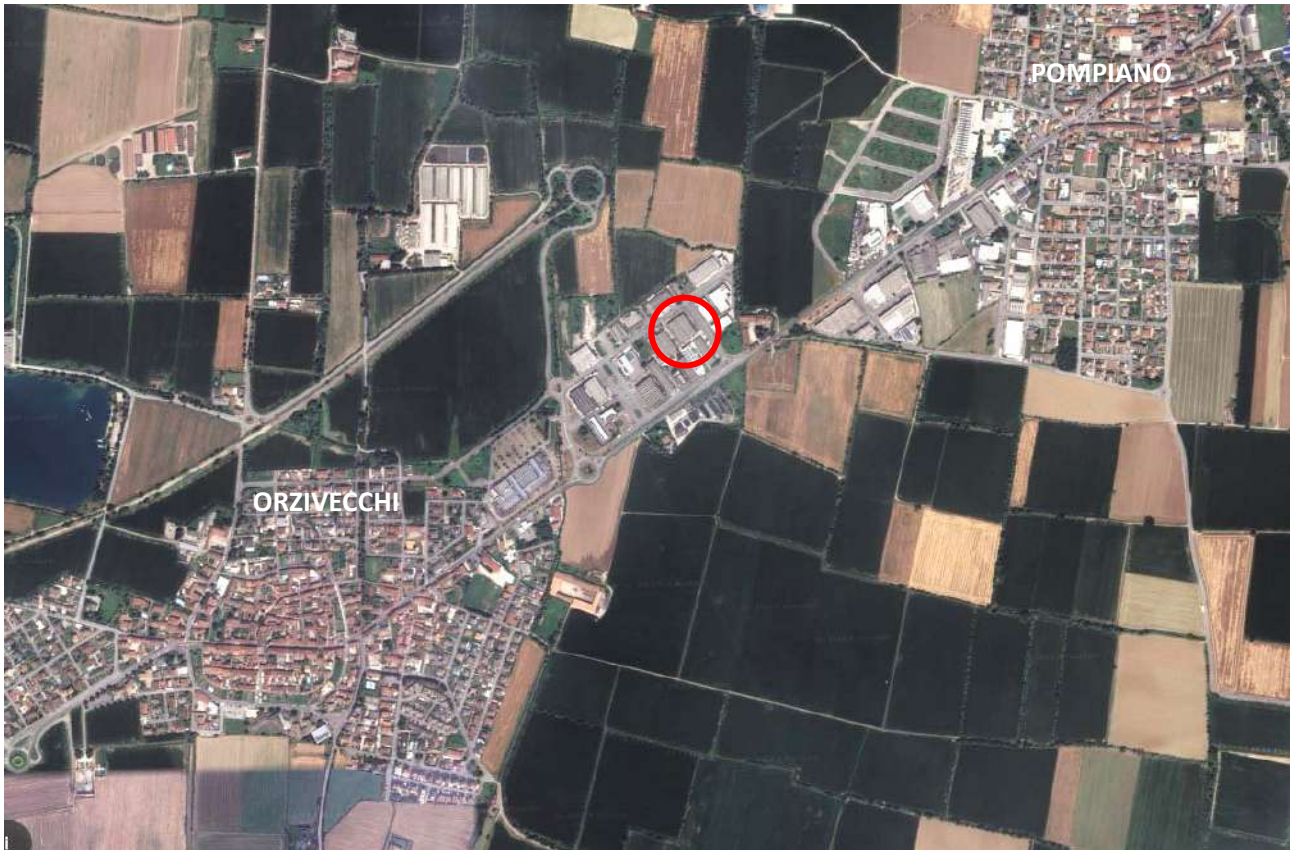
Localizzazione²:

L'immobile si trova a nord/est rispetto al centro di Orzivecchi, nella zona produttiva, in prossimità del comune di Pompiano, nelle vicinanze della strada SP n. 235.

Centrale : Centro storico.
 Urbana : Centrale. Semicentrale Industriale.
 Extra urbana : Agricola. Residenziale. Industriale.

Il contesto urbano circostante è prevalentemente di tipo produttivo, caratterizzato dalla presenza di altre attività artigianali ed industriali di media-grande dimensione.

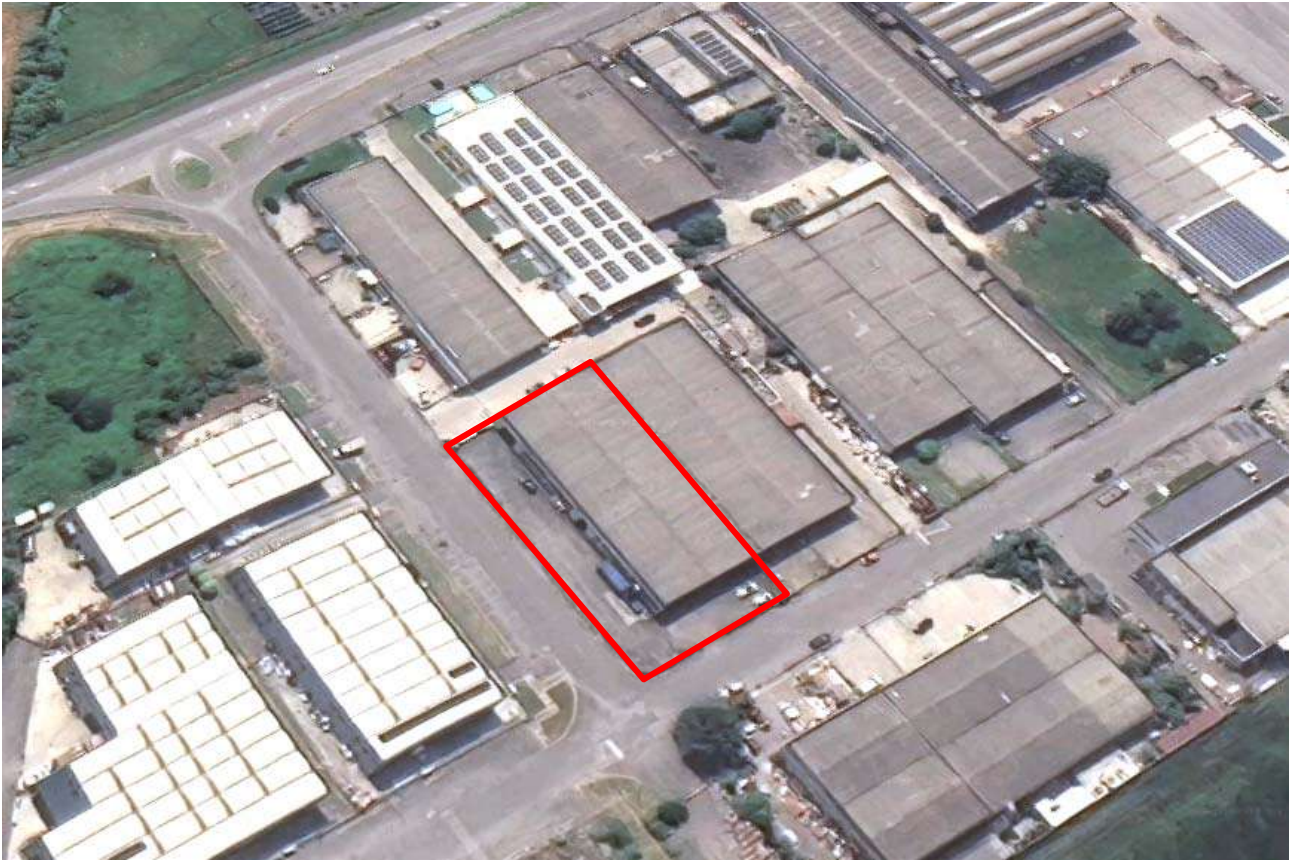
Inquadramento urbano (Location map)³ Fonte Google Earth



¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.



Destinazione urbanistica del lotto.

- Commerciale.
 Residenziale.
 Direzionale.
 Artigianale - Industriale.
 Terziario.
 Agricolo.
 Sportiva.
 Turistico – ricettivo.

Tipologia immobiliare.⁴

- Fabbricato: nuovo⁵; ristrutturato⁶; seminuovo⁷; usato⁸; rudere⁹.

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰.

- Singolo.
 In linea (libero su due fronti).
 In condominio.

Dimensione¹¹ del lotto:

- Piccola _ fabbricato industriale con sup. < 500 m².
 Media _ fabbricato industriale con sup. da 500 m² a 1.500 m².
 Grande _ fabbricato industriale con sup. > 1.500 m².

Caratteri della domanda e dell'offerta.¹²

- Lato acquirente Società
 Lato venditore Tribunale (vendita coattiva per procedura concorsuale).

Forma di mercato¹³

- Concorrenza monopolistica¹⁴.
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵.
 Oligopolio¹⁶.

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato, ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹¹Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale.

¹²Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

¹³Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁴Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁵Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁶Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷ _ con riferimento al settore produttivo.

Assente.

Down.

Up.

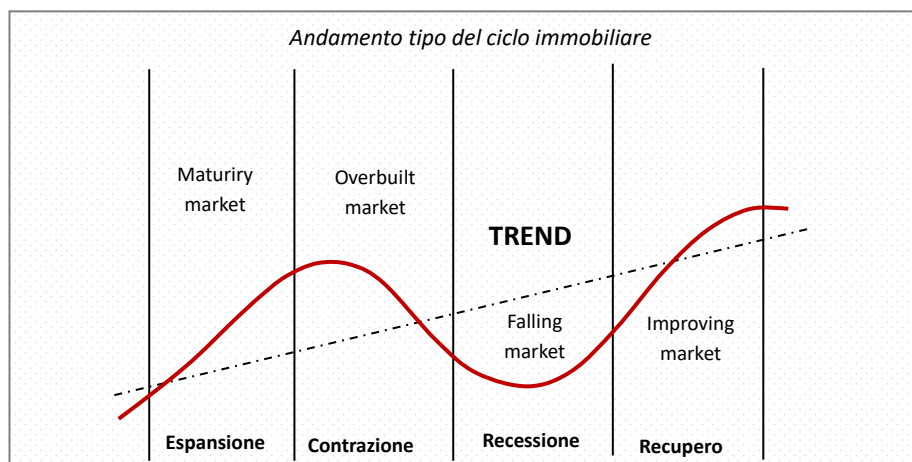
Fase del mercato immobiliare¹⁸

Espansione¹⁹.

Contrazione²⁰.

Recessione²¹.

Recupero²².



¹⁷ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁸ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁰ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²² Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione sintetica del patrimonio immobiliare.

Caratteristiche generali.²³

Trattasi di fabbricato produttivo, attualmente non utilizzato, dotato di tre accessi carrai prospicienti la pubblica via.

Il contesto è caratterizzato da una discreta dotazione di parcheggi e spazi manovra.

Buona l'accessibilità rispetto alla vicina SP 235.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '90 ed ha una superficie coperta di circa 1.200 m², unitamente ad un'area esterna esclusiva di circa 860 m², totalmente pavimentata, eseguita in conglomerato bituminoso e massetti autobloccanti (zona ingresso).

Non vi è evidenza di verde drenante permeabile.

L'edificio ha un'altezza interna di circa 5ml. ed è così composto: da laboratorio/zona produttiva come unico reparto, un ufficio direzionale sul fronte principale, un vano archivio adiacente, due blocchi per servizi igienici con antibagno, un ripostiglio privo di areazione, oltre all'area esterna esclusiva adibita a carico-scarico.

Dal collaudo statico si evince che l'immobile è costituito da strutture portanti verticali in pilastri in cemento armato con plinti a bicchiere e fondazioni gettate in opera, collegate tra loro con cordoli.

Le componenti orizzontali sono in cemento armato prefabbricato.

I tamponamenti perimetrali sono realizzati in blocchi in cls successivamente intonacati.

La zona produttiva è riscaldata con termoconvettori industriali (Robur/Tecnoclima), dotata di impianto elettrico esterno a canalina; il pavimento è in calcestruzzo lisciato con abrasioni localizzate dovute all'usura.

L'ufficio e l'archivio sono controsoffittati e riscaldati con termoconvettori a gas (Robur Supercromo); l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; le pavimentazioni sono in ceramica di media qualità.

I servizi igienici non sono attualmente riscaldati, mentre l'impianto elettrico ed idro-sanitario sono di tipo sotto traccia.

Il livello conservativo globale del bene, tenuto conto dello stato di semi-abbandono, è da ritenersi in discrete condizioni.

Preso atto del periodo di costruzione, non si esclude che la copertura sia costituita da lastre in amianto (eternit); sarà onere dell'eventuale aggiudicatario, ancor prima di formulare un'eventuale offerta di acquisto, ad effettuare specifiche indagini in merito.

Si precisa che i macchinari, l'attrezzatura, l'arredo e gli impianti speciali presenti all'interno, non si intendono ricompresi nella presente valutazione in quanto alienati di rettamente dal curatore con al to bando di vendita.

Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, si rimanda all'elaborato fotografico (esterno - interno) ed all'estratto planimetrico di massima di seguito allegati.

ESTERNI



²³Caratteristiche generali dell'immobile in esame: raccoglie le informazioni di carattere generale del bene ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo, per gli edifici, riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

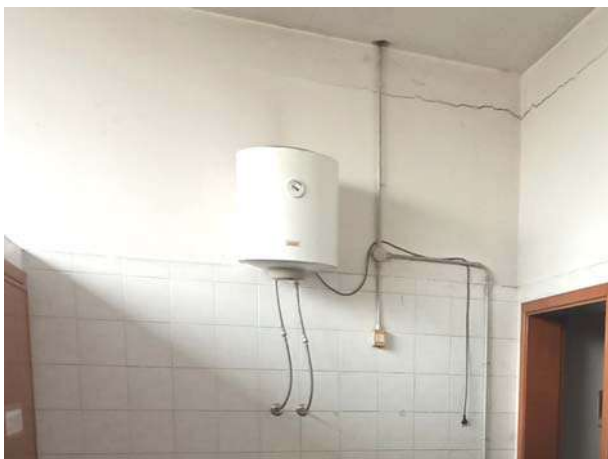


INTERNI

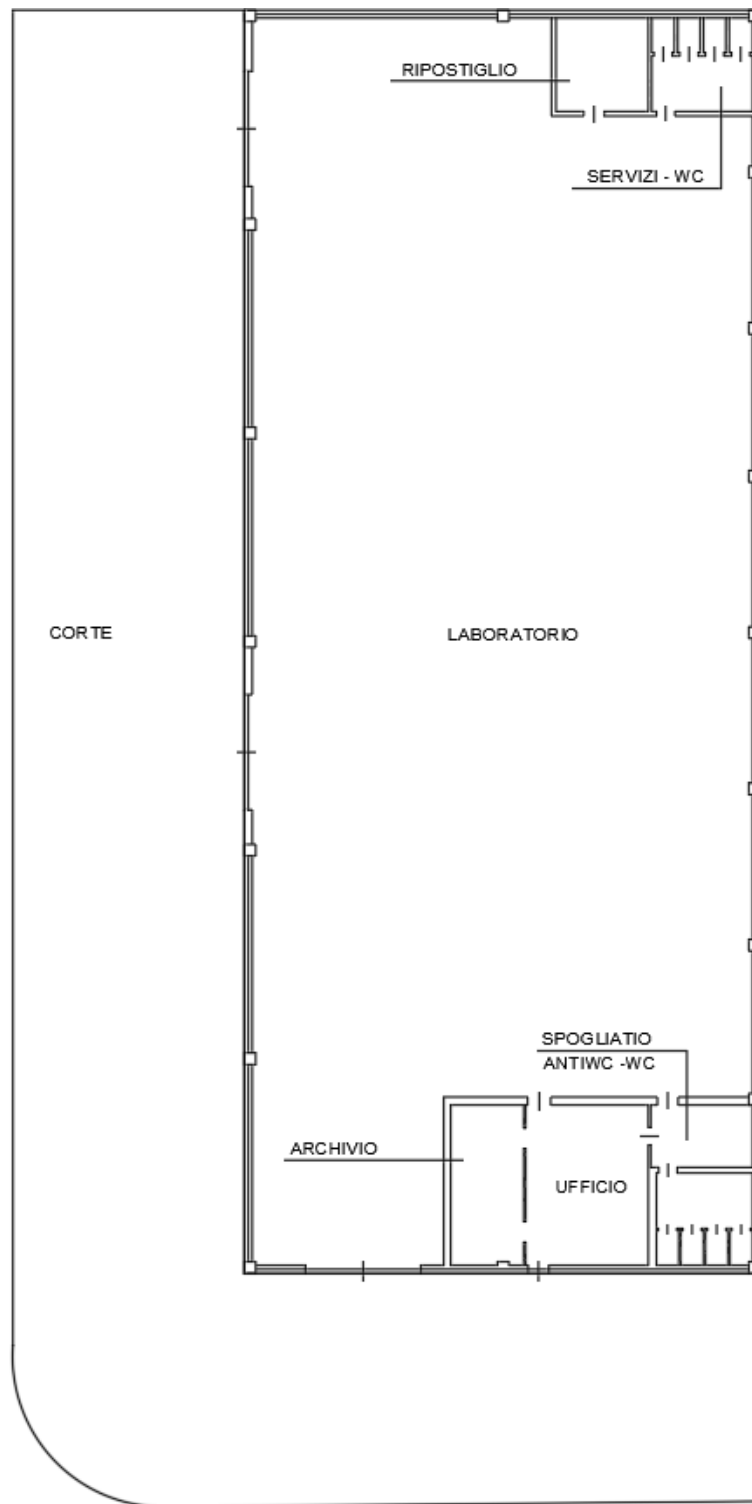




PARTICOLARE IMPIANTI



Elaborato di massima, indicativo e non probatorio dello stato di fatto alla data del sopralluogo



Piano terra

CRITERI E MODALITA' DI RILEVAZIONE.

Rilievo delle consistenze del lotto:

- Interno ed esterno.
 Solo interno, con rilevazioni di massima "a campione".
 Solo esterno.
 Diretto in loco.
 Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

Criterio di misurazione²⁴ (Tecnoborsa):

- Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁵.
 Superficie Interna Lorda (SIL)²⁶.
 Superficie Interna Netta (SIN)²⁷.

Calcolo delle superfici (di massima) delle proprietà individuate.

Descrizione	~SEL m ²	i.m.	Comm.
Laboratorio/Uffici	1.200	100%	1.200
Area esclusiva	865	5%	43

SEL circa 1.243 m²

ASSUNZIONI

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Caratteristiche quantitative e qualitative dei fabbricati²⁸ Impianti in dotazione.

Servizi igienici/spogliatoi	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Allarme	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Rete antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Montacarichi	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Carroponte	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Mensole carroponte (predisposizione)	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

²⁴Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

²⁵Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

²⁶Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

²⁷Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

²⁸Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni/schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi. Per quanto attiene l'impianto antincendio non si è a conoscenza del CPI _ Certificato Prevenzione Incendi. Preso atto di quanto esposto la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ²⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ³¹ | <input type="checkbox"/> Massimo ³² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³³ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁴ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁵ | <input type="checkbox"/> Massimo ³⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ³⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁸ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁹ | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁰ |

Attestato di prestazione energetica (APE)⁴¹

Codice Identificativo: 1712600003819

Classe energetica G

Valida fino al: 19/12/2029

Fabbisogno energetico 649,99 kWh/mq anno

Confini allo stato attuale dei luoghi⁴²:

- Nord/est: via dell'artigianato.
- Sud/est: subalterno 2 (a.u.i.).
- Sud/ovest: subalterni 1-2 (a.u.i.).
- Nord/ovest: via dell'artigianato.

Data sopralluoghi/ispezioni⁴³ (gg/mm/aaaa): 07/06/2024

Tipo di attività in loco: sopralluogo per rilievi di massima e verifica a "campione" delle consistenze superficiali.

Ispezioni di tipo visivo relative al solo stato conservativo e manutentivo dei cespiti.

Presenti alle attività: collaboratore di fiducia.

²⁹ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

³⁰ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

³¹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

³² Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

³³ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁴ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁵ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁶ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³⁷ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁸ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

³⁹ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴⁰ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴¹ Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.

⁴² Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data della liquidazione giudiziale e se variati anche rispetto allo stato attuale.

⁴³ Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

IMPORTANTE.

Si precisa che tutti i restanti beni cosiddetti "mobili", presenti all'interno della proprietà, quali a titolo indicativo arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, non sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione, poiché non sono da intendersi strettamente di pertinenza e funzionali all'edificio.

Suddetti beni, se di proprietà della procedura, saranno inventariati, valutati ed alienati separatamente.

Non si può garantire il rispetto, per ciascun fabbricato, delle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi normativi in materia di contenimento di consumo energetico, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e verifiche anche invasive.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

B. VERIFICA CATASTALE.

Dati catastali (da relazione notarile)⁴⁴

Immobile sito nel Comune di Orzivecchi, in Provincia di Brescia _ Cod. Catastale n. G150, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio 4 Sez. NCT, mappale 234 subalterno 3; categoria D/1; R.C. Euro 7.746,85

Variazioni storiche⁴⁵

L'unità immobiliare sopra descritta trova evidenza nella denuncia di costituzione del 7 aprile 1997 n. E01410.1/1997.

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fa parte è distinta nella mappa di Catasto Terreni al fg. 4 con il mappale n. 234 ente urbano di ha. 0.42.61.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla relazione notarile ventennale a firma del Notaio Paolo Cherubini (Cfr. All. 02).

Indicare la documentazione visionata.

- Estratto di mappa.
- Visura storica catasto terreni.
- Visura storica catasto fabbricati.
- Elaborato planimetrico di subalternazione.
- Scheda catastale.

Fonte documentazione visionata:

- Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 16.05.2024

Giudizio di regolarità catastale fabbricati⁴⁶

- Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
- Situazione catastale NON conforme: **si rilevano modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. A titolo indicativo e non esaustivo si rileva la mancata rappresentazione grafica degli uffici interni e spogliatoio (lato nord) e di un vano (lato sud), entrambi in addossamento ai servizi igienici esistenti.**
- NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

Eventuali gravi difformità catastali⁴⁷ _ **Non attinente.**

Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:

- difformità tra il titolo e la nota⁴⁸.
- titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene⁴⁹.

⁴⁴ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

⁴⁵Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

⁴⁶Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di liquidazione giudiziale, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁴⁷Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale sono diversi da quelli indicati alla data della liquidazione giudiziale medesima.

⁴⁸Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di liquidazione giudiziale e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

- soppressione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento⁵⁰.
- fusione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale con altro non colpito.
- fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di liquidazione giudiziale.
- fabbricati in corso di ristrutturazione⁵¹.
- liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico⁵².

Nel caso di fabbricati rurali⁵³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente**.

Due diligence catastale⁵⁴.

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).

L'ammontare del costo di variazione della scheda catastale, comprensivo di rilievo in loco e restituzione grafica, si quantifica con un importo sommario ed indicativo di **€ 800,00** (diconsi **euro ottocento/00**).

Tutti gli oneri indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA e Contributo Integrativo Cassa Previdenziale, nonché eventuali costi accessori quali diritti catastali.

Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

La sistemazione della pratica catastale è di fatto condizionata e subordinata anche al ripristino dello stato di fatto e/o all'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria (vedasi due diligence edilizia).

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁴⁹Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

⁵⁰Soppressione del mappale soggetto a liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

⁵¹Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

⁵²Liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

⁵³Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁵⁴Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale.

- Fabbricato anteriore rispetto al 01.09.1967⁵⁵
 Fabbricato successivo rispetto al 01.09.1967.

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orzivecchi.

- * Concessione edilizia con contributo n. 33/91 R.C. del 30/07/1991 per realizzazione di nuovo capannone.
* Denuncia inizio attività prot. n. 3578 del 14.12.1995, per opere interne al capannone di cui alla concessione edilizia n. 33/91.

Certificati abitabilità / agibilità.

Relativamente alla CE 33/91: dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità Prot. n. 3599 del 14/12/1995.

Con lettera del 25.06.2024, di cui al prot. nr. 3913/2024, l'Ufficio Tecnico del comune di Orzivecchi comunicava che, causa dei precedenti traslochi, non veniva recuperata copia della succitata agibilità per possibile smarrimento.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Orzivecchi.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 25.06.2024

Destinazione d'uso dell'immobile⁵⁶

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente È NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁵⁷

si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁵⁸: **A titolo indicativo e non esaustivo si rileva l'assenza di verde drenante nel piazzale esterno, la mancata rappresentazione grafica degli uffici interni e spogliatoio (lato nord) e di un vano (lato sud), entrambi in addossamento ai servizi igienici esistenti.**

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

Il prezzo a base d'asta contempla comunque suddette problematiche.

NOTE

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orzivecchi per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi.

⁵⁵Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiara l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁵⁶Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁵⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁵⁸Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

Nel caso di fabbricati rurali⁵⁹ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

Due Diligence urbanistica - edilizia⁶⁰.

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e/o la messa in pristino dello stato di fatto dei luoghi in caso di insanabilità, si quantifica un importo sommario ed indicativo pari a **€ 5.000,00** (diconsi euro **cinquemila/00**).

Nel primo di sanatoria suddette voci di spesa comprendono in sintesi: l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica, la presentazione della pratica edilizia ed eventuali relazioni/dichiarazioni necessarie anche al rilascio dell'agibilità ad oggi non riscontrata.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA, Contributo Integrativo Cassa Previdenziale ed eventuali oneri accessori quali bolli, diritti comunali, etc.

Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

NOTE.

La verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orzivecchi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁵⁹Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁶⁰Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.

Inquadramento della titolarità⁶¹.

* **Atto di compravendita** in data 31/03/2008 n. 134403/39552 di rep. Notaio Franco Treccani, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 16 aprile 2008 ai n.ri 17270/10541.

Si segnala che tali estremi di trascrizione sono quelli risultanti dall'elenco sintetico delle formalità e dalla nota di trascrizione, ma che il titolo telematico reca quale Registro Generale il numero 17170.

Venditrice era la società di leasing [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che ne era divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita in data 17/05/2001 n. 5348 di rep. Notaio [REDACTED] registrato a Gardone Val Trompia il 29 maggio 2001 al n. 635, trascritto a Brescia il 31 maggio 2001 ai n.ri 19674/13037.

Dall'atto di provenienza di cui sopra si desume che:

- *"La vendita viene fatta compresa la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge".*

- *"...L'immobile è venduto a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, ivi comprese le servitù relative agli impianti tecnologici derivanti dalla costruzione del fabbricato".*

- *"... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto di convenzione stipulato con il Comune di Orzivecchi in data 19.06.1986 n. 18136/7233 di rep."*

* **Atto di mutamento denominazione** del 20/12/2023, n. 50010/15061 di rep. Notaio Claudio Mor, registrato a Brescia il 9 gennaio 2024 al n. 699 S. 1T, con il quale la società [REDACTED] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] mutava la propria denominazione in [REDACTED] (voltura catastale presentata con modello unico n. 8.1/2024 - pratica n. BS0003091 in atti dal 9 gennaio 2024).

LIMITI ED ASSUNZIONI.

Si precisa che suddette informazioni sono desunte dalla relazione notarile ventennale del 23.05.2024 a firma del Notaio Paolo Cherubini (Cfr. All. 02).

⁶¹Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.

E. STATO DI POSSESSO.

Indicare se alla data della valutazione il lotto oggetto di stima risulta:

- libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libero da persone;
- occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
- occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁶²;
- occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁶³.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: **Non attinente.**

- A che titolo⁶⁴ è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁶⁵:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa: **Non attinente.**

- Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.
- Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare

Data verifica stato di possesso

Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia del 06.06.2024, con esito negativo del 03/07/2024 Protocollo di riferimento 158882/2024.

Le chiavi dell'immobile sono ad oggi nella disponibilità del liquidatore/curatore.

⁶²Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁶³Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

⁶⁴Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁶⁵Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

- Opponibili all'acquirente⁶⁶

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
 sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio redatta dal Notaio dott. Paolo Cherubini (Cfr. All. 02) si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁶⁷

La liquidazione giudiziale colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento).

- No
 Se sì, specificare se:
- usufrutto;
 - nuda proprietà;
 - quota;
 - superficie;
 - enfiteusi;
 - uso;
 - abitazione;
 - assegnazione;
 - fondo patrimoniale.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Altre forme di diritti e pesi.

- No
 Se sì, specificare se
- diritti a favore di terzi;
 - diritti demaniali;
 - diritti di superficie;
 - prelazione;
 - censo;
 - livello;
 - uso civico.

Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa:

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù.

- No
 Se sì, specificare se
- attive:
 - passive (visiva):

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

⁶⁶Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁶⁷Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione della sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

Nota di carattere generale.

Poiché il lotto in esame ricade in un complesso edilizio composto da più unità, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici trascritti.

- No
- Se sì, specificare se
- storico - artistico – architettonici;
 - paesaggistico-ambientale (D.lgs 42/2004);
 - archeologici;
 - urbanistici;
 - amministrativi;
 - incidenti sulla attitudine edificatoria;
 - vincoli di pertinenzialità.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Domande giudiziarie.

- No.
- Se sì, specificare.
- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

- No
- Se sì, specificare
- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

- No.
- Se sì, specificare.
- Altro_ dalla relazione notarile si apprende quanto di seguito esplicitato.

Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Orzivecchi con atto in data 19/06/1986 n. 18136/7233 di rep. Notaio Mario Brunelli, registrato a Brescia il 07/07/1986 al n. 5078 pubbl., trascritto a Brescia il 17/07/1986 ai n.ri 16163/11276 e dal successivo atto di adesione al piano di lottizzazione stipulato in data 11/12/1990 n. 31173 di rep. Notaio Mario Brunelli, registrato a Brescia il 20/12/1990 al n. 4485 priv., trascritto a Brescia il 29/12/1990 ai n.ri 36911/25720, che prevedono l'obbligo di invio al Comune di Orzivecchi della copia autentica della nota di trascrizione di tutti gli eventuali atti di trasferimento aventi ad oggetto i beni immobili interessati dalla predetta convenzione.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

- No.
- Se sì, specificare.
- Altro.

- **Non opponibili all'acquirente.**⁶⁸

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio (**Cfr. All. 02**) si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni Trascrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia il 16 aprile 2008 ai n.ri 17271/3980 per la complessiva somma di Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila) a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, annotata di rinegoziazione (per durata e piano di ammortamento del mutuo cui si riferisce) con formalità 5 febbraio 2015 n.ri 3700/739, gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi.

Ipoteca giudiziale

Iscritta a Brescia il 29 giugno 2012 ai n.ri 23274/3806 per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (settantamila) a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (RM), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 60.731,71 (sessantamilasettecentotrentuno virgola settantuno), gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi unitamente ad altri immobili di proprietà di terzi.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 7 luglio 2022 ai n.ri 31633/6093 per la complessiva somma di Euro 1.558.617,40 (unmilione cinquecentocinquantottomilaseicentodiciassette virgola quattro) a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (RM), Codice Fiscale Omissis, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 779.308,70 (settecentosettantanovemilatrecentootto virgola settanta), gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi

Alla data della stesura della perizia di stima risulta in fase di trascrizione anche la sentenza di liquidazione giudiziale.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No.
- Sì (vedi paragrafo "storia catastale").

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

- No.
- Sì (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia").

⁶⁸Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

G. VALORE DEL BENE.

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”.

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

- 1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l’autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...”
- 2) La valutazione dell’immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell’asta e dello stesso trasferimento.
- 3) Si potrebbe manifestare una certa “incertezza temporale” sul possesso dell’immobile da parte del debitore conduttore e/o altro utilizzatore.
- 4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.
- 5) Il debitore, conduttore dell’immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell’immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.
- 6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.
- 7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente.

Nello specifico caso, il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁶⁹ ai sensi della norma UNI 11612/2015.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷⁰.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁷¹

Market Comparison Approach (MCA)⁷²

MCA + Sistema di Stima⁷³

Sistema di ripartizione⁷⁴

Metodo finanziario.⁷⁵

⁶⁹Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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”.

⁷⁰Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁷¹Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell’immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁷²The market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁷³Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁷⁴Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁷⁵Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

- Capitalizzazione diretta⁷⁶
 Capitalizzazione finanziaria⁷⁷
 Analisi del flusso di cassa scontato⁷⁸

Altro

Metodo dei costi.

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁷⁹

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁸⁰ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Riassunto dell'analisi estimativa del più probabile valore di mercato.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 370.000
 Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 300 €/m²

Riassunto del valore di vendita forzata o coattiva (prezzo base d'asta).⁸¹

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato in € **285.000** (diconsi euro duecentottantacinquemila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in ~ **€/m² 230**.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸² (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si.

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

Indicare se è possibile alienare i beni in uno o più lotti⁸³: la stima è stata effettuata con la possibilità di alienare l'intero cespite in esame come unico lotto.

⁷⁶Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (directcapitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁷⁷Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yieldcapitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁷⁸Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁷⁹Metodo dei costi: il metodo dei costi (costapproach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁸⁰Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

⁸¹Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

⁸²Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

⁸³Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

H. OSSERVAZIONI FINALI.

Assunzioni.⁸⁴

Su espressa disposizione del curatore, si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative.⁸⁵

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla *privacy*.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali, sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato *stock* di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

Eventuali circostanze esterne o evenienze che possano influire sul valore del bene e sul grado di certezza della valutazione.

NEL BREVE TERMINE.

Le circostanze esterne che possono attualmente incidere sul valore di mercato dei cespiti sono le seguenti:

- lo stock di beni immobili simili attualmente in vendita;
- l'incertezza macro-economica generale internazionale, dovuta anche all'instabilità geo-politica;
- l'elevata inflazione;
- il livello dei tassi di interesse (operazioni finanziarie *corporate*), necessari all'accesso al credito.

La reiterazione nel tempo di queste criticità potrebbero determinare una riduzione del potere di acquisto ed una potenziale diminuzione del livello della domanda, con conseguente contrazione del settore immobiliare.

NEL MEDIO LUNGO PERIODO.

Il cespite in esame, in termini di valore di sostenibilità a lungo termine (LTSV⁸⁶), potrebbe risultare penalizzato per la mancata rispondenza dei **fattori ESG**, in particolare:

⁸⁴Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁸⁵Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

⁸⁶Long Term Sustainable Value _ Valore economico determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi ai fattori ambientali, sociali e di governance, inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e degli eventuali usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento."

- il *driver* ambiente (E _ *Environmental*): ricomprende le azioni e le politiche per gestire le questioni ambientali, come l'uso razionale delle risorse, l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas serra, la gestione circolare dei materiali, la tutela della biodiversità e la riduzione verso l'esposizione dei rischi naturali, in particolare di resilienza sismica;
- il *driver* sociale (S _ *Social*): include di fatto temi come la diversità e l'inclusione, la parità di genere, la qualità dell'ambiente di lavoro, la sicurezza dei prodotti, i diritti umani e le relazioni con le comunità.
- il *driver* di governance (G _ *Governance*): riguarda più astrattamente i principi di etica, trasparenza, responsabilità, gestione dei rischi, etc.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento ai fabbricati inseriti nel compendio immobiliare in esame, non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti-funzionanti gli impianti.
2. Non si può garantire il rispetto, per ciascun fabbricato, alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.
3. Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile. I beni mobili saranno alienati con separato esperimento di vendita; per dettagli contattare direttamente il liquidatore/curatore.
4. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
6. I beni vengono venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se nascosti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.
10. Eventuali approfondimenti urbanistici circa anche la presenza di eventuali capacità edificatorie residue, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto giuridico, avente capacità medie ordinarie.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "*valore di investimento*".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

Data della valutazione: 29.07.2024.

F.to 
Il valutatore
Matteo Negri



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997.

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010.

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa.

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3.

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2020.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2017.
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ALLEGATI.

Documentazione.⁸⁷

1. Analisi estimativa analitica.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da soggetto qualificato:
 - Relazione notarile
 - Ultimo atto provenienza.
 - Convenzione urbanistica.
3. Verifica stato occupazionale.
4. Copia provvedimenti autorizzativi e ultimi estratti tavole progetto.
5. Copia richiesta certificato di agibilità.
6. Copia collaudo statico.
7. Schede catastali.
8. Elaborato planimetrico.
9. Estratto di mappa.
10. Visure catastali.
11. Attestato Prestazione Energetica.

⁸⁷Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO I.
ANALISI ESTIMATIVA

ESAME DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO ED IMMOBILIARE DEL COMUNE IN ESAME.

Fonte informazioni _ portale Borsino immobiliare.

1- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI SOCIO-ECONOMICHE.

▪ **Dati sociali.**

Numero abitanti 2023	2.430
Numero abitanti 2018	2.442
Andamento demografico 2018-2023	Leggera contrazione (0%)

▪ **Famiglie.**

Numero Famiglie	1.035
Dimensione nuclei familiari	Medio grandi (2,4 componenti)

▪ **Anzianità ed istruzione.**



▪ **Redditi e occupazione.**

Tipo & Livello redditi	
Prevalenza redditi	Misti
Livello redditi	Nella media
ⓘ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	
Reddito medio annuo	17.124 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Medio bassa (35% del totale redditi)
Tipo & Livello redditi	
Livello pendolarismo	Medio alto (34% della popolazione)
Livello occupazione	
Livello disoccupazione	Media
Percentuale disoccupati	9,8% della popolazione

▪ **SUMMARY.**

Dati socio-economici Orzivecchi	
👤 Abitanti	2430
📈 Andamento demografico	Leggera Contrazione
👴 Livello anzianità popolazione	Medio Basso
🎓 Livello redditi	Nella Media
🏠 Prevalenza redditi	Misti

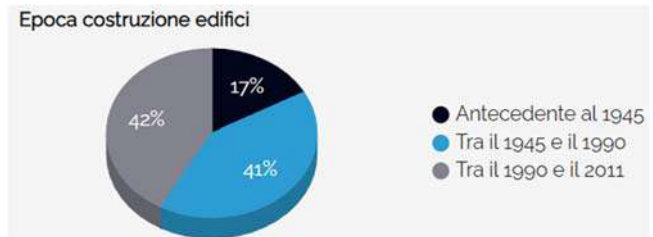
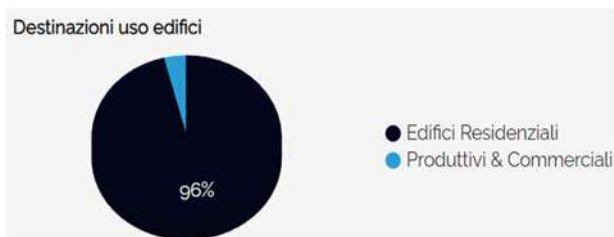
2- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI TERRITORIO E URBANIZZAZIONE.

▪ Territorio comunale.

Ubicazione comune	Area di cintura
Estensione territoriale	Piccola (9,9 kmq)
Altezza media	Pianura (91 mt. slm)
Rischio sismico	Superiore alla media
Zona climatica	E

▪ Dati relativi all'urbanizzazione comunale.

Numero edifici	555
Grado di urbanizzazione	Medio (55,8 fabbricati/kmq)
<p>📌 Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</p>	
Densità abitativa	Medio bassa (251,4 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Nr (0% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Molto bassa (3,96% dello stock)



▪ SUMMARY.

Territorio & Urbanizzazione Orzivecchi	
📍 Grado di urbanizzazione	Medio
🏠 Numero edifici	555
🏢 Incidenza edifici non resid.	Molto Bassa
🏠 M ² abitazione media	111,6
🏠 Incid. abitaz. vuote/2' case	Bassissima

3- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE INTERO COMUNE.

▪ **Ripartizione compravendite**

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).



▪ **Storico compravendite**

Storico compravendite non residenziali comune di Orzivecchi

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	10	0	0	0	4	0	0	1	15
2022	2	1	1	0	1	0	1	0	6
2021	1	0	3	0	0	0	0	3	7
2020	1	0	3	0	0	0	0	1	5
2019	1	0	0	0	0	0	0	1	2
2018	2	0	13	0	0	0	0	0	15
Media	2	0	3	0	0	0	0	1	8

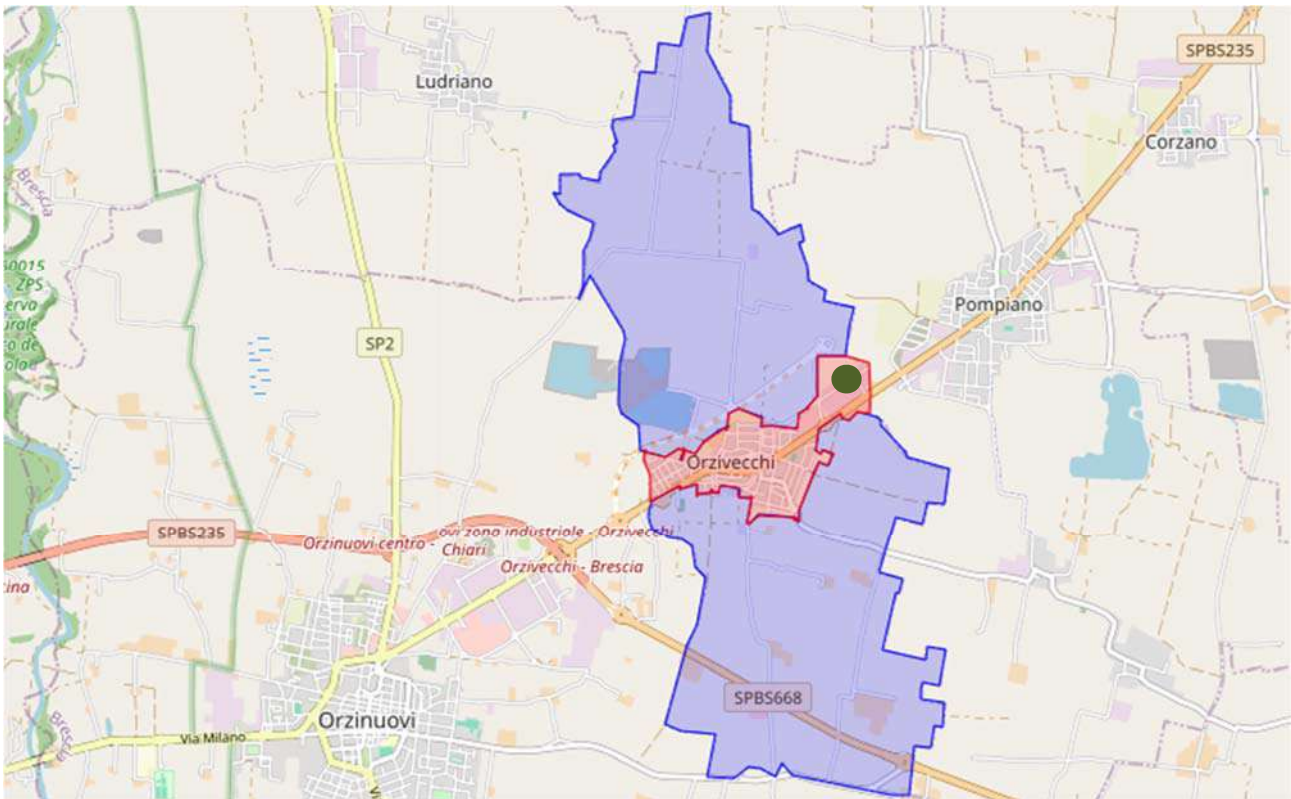
▪ **SUMMARY.**

Andamento mercato immobiliare Orzivecchi

🔄 Dinamicità di mercato	Medio Alta
% Percentuale abitazioni vendute	2.43 %
🏠 N° vendite residenziali	29
🏭 N° vendite non residenziali	15
🚗 N° vendite pertinenziali	25

4- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SUB ZONA SUBJECT.

▪ Individuazione della sub-zona



- Zona urbana
- Location subject
- Zona agricola

▪ Quotazioni della zona per capannoni artigianali ed industriali

Capannoni	Quotazione Minima 269	Quotazione Media 361	Quotazione Massima 452
Capannoni Industriali	Quotazione Minima 234	Quotazione Media 309	Quotazione Massima 383
Magazzini	Quotazione Minima 227	Quotazione Media 312	Quotazione Massima 396
Laboratori	Quotazione Minima 302	Quotazione Media 421	Quotazione Massima 540

RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE – ANALISI DEI MICRODATI.**5- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI.**

A seguire si identifica il campione dei dati immobiliari impiegati nella stima e le rispettive fonti. Gli stessi fanno riferimento a recenti compravendite di opifici artigianali di media dimensione, realizzati con strutture prefabbricate, posti in zona industriale tra il comune di Orzivecchi e Pompiano.

REALI COMPRAVENDITE.

Fonte dei dati _ Conservatoria dei RR.II. di Brescia

ID	FONTE	Notaio Dott.	DATA	REP	RAC	Prezzo (€)
A	Compravendita	L. Cuscito	21/10/2021	8986	6053	130.000
B	Compravendita	L. Zampaglione	03/10/2019	109578	39265	230.000
C	Compravendita	L. Zampaglione	26/04/2021	112226	41051	400.000

Considerazioni tecniche.

Gli immobili presi a campione sono tutti ubicati nei pressi della zona industriale ricompresa tra il comune di Orzivecchi e Pompiano, in prossimità della SP 235.

Le unità prese in esame sono tendenzialmente omogenee anche per classificazione energetica e sismica.

Il campione dei dati osservati ed il *subject* differiscono principalmente per:

- la data (ex ante ed ex post pandemia da Covid 19);
- le consistenze superficiali principali;
- le consistenze superficiali secondarie (annesse e collegate);
- lo stato manutentivo e conservativo generale del condominio che ricomprende, indirettamente, anche l'epoca di costruzione _ trattasi di deprezzamento per vetustà.

PRINCIPALI FATTORI ESTIMATIVI INDIVIDUATI.

Indice variazione del mercato (prezzi)	1,00%
Indice livello di piano	0,00%
Costo di costruzione livello manutentivo	200 €/mq

1. ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TABELLA n°1: TABELLA DEI DATI					
Informazioni per MCA		immobile A	immobile B	immobile C	SUBJECT
prezzo (PRZ)		€ 130.000,00	€ 230.000,00	€ 400.000,00	
correzione del prezzo		0,00%	0,00%	0,00%	
prezzo (PRZ)		€ 130.000,00	€ 230.000,00	€ 400.000,00	
data (DAT)	num. mesi	32	57	38	0
sup.magazzino (MAG)	mq.SEL	600	680	1376	1200
sup.ufficio (UFF)	mq.	0	0	0	0
sup.commerciale (Scom)	mq.	0	0	0	0
sup.garage (AUT)	mq.	0	0	0	0
sup.piazzale (PIA)>500	mq.	763	215	703	860
servizio igienico (SER)	num.unità	1	0	2	2
imp.riscaldamento (RIS)	num.unità	1	1	1	1
stato manutenzione (STM)	num.classe	1	2	2	2
livello di piano (LIV)	num.livello	0	0	0	0
immobili con ascensore (0=ass 1=pres)		0	0	0	0

TABELLA n.2: TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI										
tipologia superficie	u.m.	rapporti merc.	immobile A		immobile B		immobile C		SUBJECT	
			sup.	S.C.	sup.	S.C.	sup.	S.C.	sup.	S.C.
sup.magazzino (MAG)	mq.	1,00	600	600	680	680	1376	1376	1200	1200
sup.ufficio (UFF)	mq.	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sup.comm. (Scom)	mq.	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sup.garage (AUT)	mq.	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sup.piazzale (PIA)>500	mq.	0,05	763	38,15	215	10,75	703	35,15	860	43,00
TOT. SUP COMMERC.	mq.			638,15		690,75		1411,15		1243,00
prezzo marginale sup.principale	€/mq.		203,71		332,97		283,46			

TABELLA n.3: TABELLA DI CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI							
caratteristica	unità di misura	immobile A	immobile B	immobile C			
data (DAT)	prezzo €	-108,33	-191,67	-333,33			
sup.magazzino (MAG)	prz.unit. €/mq.	151,80	248,12	211,22			
sup.ufficio (UFF)	prz.unit. €/mq.	151,80	248,12	151,80			
sup.commerciale (Scom)	prz.unit. €/mq.	151,80	248,12	151,80			
sup.garage (AUT)	prz.unit. €/mq.	75,90	124,06	75,90			
sup.piazzale (PIA)>500	prz.unit. €/mq.	7,59	12,41	7,59			
servizio igienico (SER)	prezzo €	2571,43	4714,29	3857,14	2571,43		
imp.riscaldamento autonomo (RIS)	prezzo €	1666,67	1666,67	1666,67			
stato manutenzione (STM)	prezzo €	127630,00	138150,00	282230,00			
livello di piano (LIV)	prezzo €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA n.4: TABELLA DI VALUTAZIONE						
caratteristica	immobile A		immobile B		immobile C	
prezzo	€ 130.000,00		€ 230.000,00		€ 400.000,00	
	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento
data (DAT)	-€ 108,33	€ 3.466,67	-€ 191,67	€ 10.925,00	-€ 333,33	€ 12.666,67
sup.magazzino (MAG)	€ 151,80	€ 91.080	€ 248,12	€ 129.021	€ 211,22	-€ 37.175,11
sup.ufficio (UFF)	€ 151,80	€ 0,00	€ 248,12	€ 0,00	€ 151,80	€ 0,00
sup.commerc. (Scom)	€ 151,80	€ 0,00	€ 248,12	€ 0,00	€ 151,80	€ 0,00
sup.garage (AUT)	€ 75,90	€ 0,00	€ 124,06	€ 0,00	€ 75,90	€ 0,00
sup.piazzale (PIA)>500	€ 7,59	€ 736,23	€ 12,41	€ 8.001,83	€ 7,59	€ 1.191,63
servizio igienico (SER)	€ 2.571,43	€ 2.571,43	€ 4.714,29	€ 5.142,86	€ 3.857,14	-€ 2.571,43
imp.riscaldam. (RIS)	€ 1.666,67	€ 0,00	€ 1.666,67	€ 0,00	€ 1.666,67	€ 0,00
stato manutenz. (STM)	€ 127.630	€ 127.630	€ 138.150	€ 0,00	€ 282.230	€ 0,00
livello di piano (LIV)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 355.484,66		€ 383.091,48		€ 374.111,76	

DIVERGENZA	7,77%	divergenza dei prezzi corretti superata se < 5÷10%
------------	--------------	--

SINTESI DI STIMA		
beni comparabili	peso	VALORE DI STIMA DEL BENE IN OGGETTO
comparabile A	33,33%	€ 370.858,88
comparabile B	33,33%	€ 370.000,00
comparabile C	33,33%	
Valore unitario €/mq		€ 300,00

2. ANALISI ESTIMATIVA PER LA STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (ART. 568 CPC).

Premesse

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei beni.

Si precisa che il prezzo a base d'asta di seguito riportato contempla tutte le condizioni limitative per l'acquisto di un bene in un trasferimento coattivo, tipico delle procedure esecutive e concorsuali.

Oltre a tutti i contenuti del rapporto di valutazione, si rimanda anche alla nota informativa riportata al Capitolo H) Osservazioni finali.

LOTTO 1

OPIFICIO IN ORZIVECCHI (BS)

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

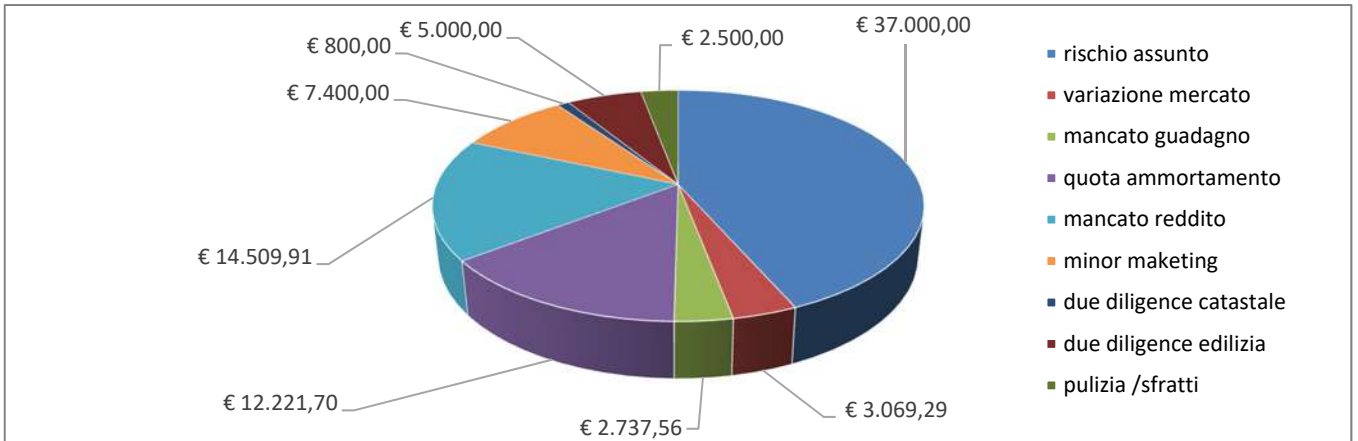
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 370.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da extra-dati	6,14%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

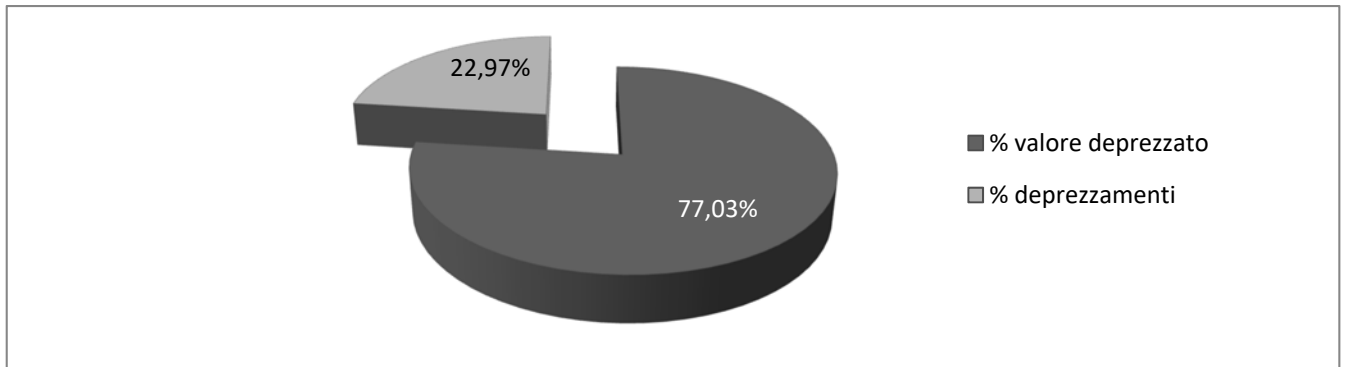
analisi estimativa	% annua	Deprezziamenti	Hp mesi
variazione mercato	1,00%	€ 3.069,29	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	2,00%	€ 12.221,70	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,99%	€ 14.509,91	12
mancato guadagno	3,00%	€ 2.737,56	3
assenza garanzie rischi ambientali (es. eternit), occulti, giuridici...	10,00%	€ 37.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 7.400,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 800,00	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€ 5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 2.500,00	
	Sommano	€ 85.238,46	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 284.761,54
Arrotondato	€ 285.000,00
ribasso %	22,97%
Superficie commerciale	1243,00
Incidenza €/mq L. 132/2015	€ 230,00

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a

€ 285.000,00

Il valutatore
Matteo Negri



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO II.

ISPEZIONI IPO-CATASTALI

RELAZIONE NOTARILE

ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA

CONVENZIONE URBANISTICA

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
CPV
NOTAIO PAOLO CHERUBINI**

Desenzano del Garda, 23 maggio 2024

RELAZIONE LEGALE

Con riferimento all'incarico ricevuto in ordine alla ricerca delle proprietà immobiliari in capo alla società [REDACTED] con sede a Orzivecchi (BS), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale [REDACTED], R.E.A. 430443, io sottoscritto PAOLO CHERUBINI, Notaio residente in Desenzano del Garda, iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

di chiario

che, alla data del 17 maggio 2024, a carico del soggetto richiesto:

** la ricerca ipotecaria meccanizzata in ambito nazionale ha individuato formalità presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia e di Cremona;

** la ricerca catastale meccanizzata in ambito nazionale ha individuato proprietà immobiliari nei Comuni di Orzivecchi (BS) e di Pozzaglio ed Uniti (CR);

** esaminati i documenti nonché i titoli di proprietà e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Brescia e di Cremona (Servizio Catastale e Servizio Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di Brescia e di Cremona) ed esperita ogni altra indagine di natura strettamente notarile, anche in relazione della Legge 19.05.1975 n. 151, a far tempo dal ventennio, assumendomene la piena responsabilità, in base ai detti documenti e registri, la suddetta la società [REDACTED], con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] risulta essere piena proprietaria dei seguenti immobili:

A)

unità immobiliare facente parte del fabbricato

in Comune di **ORZIVECCHI (BS)**

identificata a **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 4 - mappale:**

234 sub. 3, Via [REDACTED], p. T, cat. D/1, R.C. Euro 7.746,85;

** precisazioni catastali:

- l'unità immobiliare sopra descritta trova evidenza nella denuncia di costituzione del 7 aprile 1997 n. E01410.1/1997;

- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fa parte è distinta nella mappa di Catasto Terreni al fg. 4 con il mappale n. 234 ente urbano di ha. 0.42.61;

** alla società la società [REDACTED] la proprietà è pervenuta come segue:

- atto di compravendita in data 31 marzo 2008 n. 134403/39552 di rep. Notaio Franco Treccani, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 16 aprile 2008 ai n.ri 17270/10541 (si segnala che tali estremi di trascrizione sono quelli risultanti dall'elenco sintetico delle formalità e dalla nota di trascrizione ma che il titolo telematico reca quale Registro Generale il numero 17170), e successivo atto in data

PIAZZA MATTEOTTI, 26
25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)
TEL +39 030 9141631

INFO@NOTAICPV.IT

VIA FRATELLI UGONZI 92
25126 - BRESCIA
TEL +39 030 3773878
FAX +39 030 3776342



P. Cherubini

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
PAOLO CHERUBINI
NOTAIO

20 dicembre 2023 n. 50010/15061 di rep. Notaio Claudio Mor, registrato a Brescia il 9 gennaio 2024 al n. 699 S. 1T, con il quale la società [REDACTED] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED], mutava la propria denominazione in [REDACTED] (voltura catastale presentata con modello unico n. 8.1/2024 - pratica n. BS0003091 in atti dal 9 gennaio 2024);

- venditrice era la società [REDACTED] con sede in Udine, codice fiscale [REDACTED], che ne era divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita in data 17 maggio 2001 n. 5348 di rep. Notaio Antonella Rebuffoni, registrato a Gardone Val Trompia il 29 maggio 2001 al n. 635, trascritto a Brescia il 31 maggio 2001 ai n.ri 19674/13037;

** risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per successione o donazione nell'ultimo ventennio;

** l'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o pesi di qualunque natura risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione di:

1) ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 aprile 2008 al n.ri 17271/3980 per la complessiva somma di Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila) a favore di [REDACTED], con sede a Vestone (BS), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, annotata di rinegoziazione (per durata e piano di ammortamento del mutuo cui si riferisce) con formalità 5 febbraio 2015 n.ri 3700/739, gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi;

2) ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 29 giugno 2012 ai n.ri 23274/3806 per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (settantamila) a favore di [REDACTED], con sede a Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 60.731,71 (sessantamilasettecentotrentuno virgola settantuno), gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi unitamente ad altri immobili di proprietà di terzi;

3) ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 7 luglio 2022 ai n.ri 31633/6093 per la complessiva somma di Euro 1.558.617,40 (unmillionecinquecentocinquantottomilaseicentodiciassette virgola quattro) a favore di [REDACTED] con sede a Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 779.308,70 (settecentoseptantanovemilatrecentootto virgola settanta), gravante la piena proprietà del mappale n. 234 sub. 3 del fg. NCT/4 di C.F. di Orzivecchi;

** si segnala altresì che l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità



immobiliare sopra descritta risulta interessata dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Orzivecchi con atto in data 19 giugno 1986 n. 18136/7233 di rep. Notaio Mario Brunelli, registrato a Brescia il 7 luglio 1986 al n. 5078 pubbl., trascritto a Brescia il 17 luglio 1986 al n.ri 16163/11276 e dal successivo atto di adesione al piano di lottizzazione stipulato in data 11 dicembre 1990 n. 31173 di rep. Notaio Mario Brunelli, registrato a Brescia il 20 dicembre 1990 al n. 4485 priv., trascritto a Brescia il 29 dicembre 1990 ai n.ri 36911/25720, che prevedono l'obbligo di invio al Comune di Orzivecchi della copia autentica della nota di trascrizione di tutti gli eventuali atti di trasferimento aventi ad oggetto i beni immobili interessati dalla predetta convenzione;

** dandosi atto che le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia sono aggiornate al giorno 17 maggio 2024;

B)

LOTTO 2

unità Immobiliari facenti parte del complesso immobiliare
in Comune di **POZZAGLIO ED UNITI (CR)**

identificate al **Catasto Fabbricati - Foglio 6** - mappali:

B.1)

264 [redacted] p. T, cat. F1, mq. 40;

51 sub. 514, [redacted] p. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, s.c. mq. 73, R.C. Euro 169,91;

51 sub. 515, [redacted] p. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, s.c. mq. 58, R.C. Euro 121,37;

51 sub. 516, graffato al 52 sub. 506, [redacted] p. T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, s.c. mq. 158, R.C. Euro 268,56;

51 sub. 518, [redacted] p. 1, cat. C/2, cl. 1, mq. 50, s.c. mq. 58, R.C. Euro 46,48;
ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui sono parte;

** precisazioni catastali:

- l'unità immobiliare distinta con il mappale n. 264 del fg. 6 di C.F. trova evidenza nella denuncia di variazione per divisione e fusione del 9 febbraio 2000 n. A00300.1/2000;

- le unità immobiliari distinte con i mappali n.ri 51 sub. 514, 51 sub. 515 e 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro) del fg. 6 di C.F. derivano dalla variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dei mappali n.ri 51 sub. 503, 51 sub. 504, 51 sub. 505, 51 sub. 506, 51 sub. 507 - 52 sub. 503 (graffati tra loro), 52 sub. 504, 54, 141 e 265 del fg. 6 di C.F. di cui alla denuncia in data 21 novembre 2003 Pratica n. CR0092514 (n. 7945.1/2003), in forza della quale sono stati anche esattamente censiti e individuati i beni comuni non censibili del complesso immobiliare come risulta dall'elaborato planimetrico e



P. V. V. V.

dall'elenco subalterni alla medesima allegati;

- l'unità immobiliare distinta con il mappale n.ri 51 sub. 518 del fg. 6 di C.F. deriva dalla variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni del mappale n. 51 sub. 513 del fg. 6 di C.F. come da denuncia in data 8 ottobre 2004 Pratica n. CR0070938 (n. 9427.1/2004), il quale a propria volta deriva dalla sopra citata denuncia di variazione in data 21 novembre 2003 Pratica n. CR0092514 (n. 7945.1/2003);

- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è distinta al fg. 6 di C.T. con gli enti urbani mappali n.ri 264 di ha. 0.00.40, 51 di ha. 0.08.82 e 52 di ha. 0.01.06;

** alla società "LSC SRL" la proprietà è pervenuta come segue:

- anteriormente al ventennio le unità immobiliari appartenevano alla società [REDACTED], con sede a Pozzaglio Ed Uniti (CR), Codice fiscale [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 20 luglio 2001 n. 74393/18288 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, debitamente registrato, trascritto a Cremona con formalità 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837;

- con atto in data 17 novembre 2009 n. 138260/41801 di rep. Notaio Franco Treccani, debitamente registrato, trascritto a Cremona il 14 dicembre 2009 al n.ri 11111/6733, le società [REDACTED] con sede a Pozzaglio Ed Uniti (CR) Codice fiscale [REDACTED], e la società [REDACTED], con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] si fusero mediante incorporazione della prima nella seconda, subentrando la società incorporante di pieno diritto nel patrimonio immobiliare della società incorporata (si segnala che nel quadro B - Immobili della nota di trascrizione i mappali n.ri 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro) del fg. 6 di C.F. sono stati per errore indicati come graffati anche al mappale n. 51 sub. 515);

- con atto in data 20 dicembre 2023 n. 50010/15061 di rep. Notaio Claudio Mor, registrato a Brescia il 9 gennaio 2024 al n. 699 S. 1T, la società [REDACTED] mutava la propria denominazione in [REDACTED] (voltura catastale presentata con modello unico n. 8/1/2024 - pratica n. CR0003198 in atti dal 9 gennaio 2024);

B.2)

90 sub. 504, Via Brescia n. 46, p. T, cat. C/2, cl. 1, mq. 441, s.c. mq. 476, R.C. Euro 409,96;

90 sub. 505, Via Brescia n. 46, p. T, cat. D/1, R.C. Euro 2.538,00;

90 sub. 506, Via Brescia n. 46, p. T, cat. D/1, R.C. Euro 1.863,00;

ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte;

** precisazioni catastali:

- le sopra descritte unità immobiliari derivano dalla variazione per divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni dei mappali n.ri 90 sub. 501 e



90 sub. 502 del fg. 6 di C.F. avvenuta con denuncia in data 11 luglio 2005 Pratica n. CR0048106 (n. 8717.1/2005);

- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è distinta al fg. 6 di C.T. con il mappale n. 90 ente urbano di ha. 0.29,65;

** alla società [redacted] la proprietà è pervenuta come segue:

- atto di compravendita in data 31 dicembre 2001 n. 75122/18626 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, debitamente registrato, trascritto a Cremona il 17 gennaio 2002 ai n.ri 469/341, successivo atto in data 2 novembre 2006 n. 130141 di rep. Notaio Franco Treccani, debitamente registrato, trascritto a Cremona il 12 dicembre 2006 ai n.ri 13877/7993, con il quale la società [redacted] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [redacted], trasformava la propria forma di società per azioni in quella di società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di [redacted] e successivo atto in data 20 dicembre 2023 n. 50010/15061 di rep. Notaio Claudio Mor, registrato a Brescia il 9 gennaio 2024 al n. 699 S. 1T, con il quale la società [redacted] mutava la propria denominazione in [redacted] (voltura catastale presentata con modello unico n. 8.1/2024 - pratica n. CR0003198 in atti dal 9 gennaio 2024);

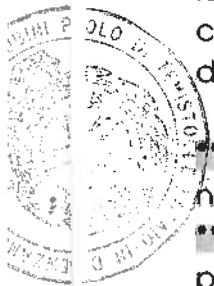
** risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per successione o donazione nell'ultimo ventennio;

** gli immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o pesi di qualunque natura risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione di:

1) ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 24 marzo 2010 ai n.ri 2697/587 per la complessiva somma di Euro 367.500,00 (trecentosessantasettemilacinquecento virgola zero zero) a favore di [redacted]

[redacted] con sede a Casalmorano (CR), Codice fiscale [redacted] contro [redacted] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [redacted] a garanzia di mutuo ipotecario di Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505 e 90 sub. 506 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti;

2) ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 13 luglio 2012 ai n.ri 5589/853 per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (settantamila) a favore di [redacted] con sede a Roma (RM), Codice Fiscale [redacted], contro [redacted] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [redacted] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 60.731,71 (sessantamila settecototrentuno virgola settantuno), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506, 51 sub. 514, 51 sub. 518 e 264 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti;



P. Morandi

3) ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Cremona il 7 luglio 2022 ai n.ri 6521/1044 per la complessiva somma di Euro 1.558.617,40 (unmilione cinquecentocinquantottomilaseicentodiciassette virgola quattro) a favore di [REDACTED] con sede a Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 779.308,70 (settecentosettantanovemilatrecentootto virgola settanta), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro), 51 sub. 515, 51 sub. 514, 51 sub. 518, 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506 e 264 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti;

4) ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 10 ottobre 2023 ai n.ri 8841/1221 per la complessiva somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] con sede a Vestone (BS), Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a Orzivecchi (BS), Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 248.475,06 (duecentoquarantottomilaquattrocentosettantacinque virgola zero sei), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506, 51 sub. 515, 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro), 264, 51 sub. 514 e 51 sub. 518 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti;

** si segnala altresì quanto segue:

- a tenore degli atti di compravendita in data 20 luglio 2001 n. 74393/18288 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona con formalità 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837, e in data 31 dicembre 2001 n. 75122/18626 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 17 gennaio 2002 ai n.ri 469/341, cui si fa riferimento anche in ordine a tutti i patti e obblighi portati dagli stessi e dagli ulteriori atti in essi richiamati, l'accesso agli originari mappali n.ri 90 sub. 501 e 90 sub. 502 e agli originari mappali n.ri 51 sub. 503, 51 sub. 504, 51 sub. 505, 51 sub. 506, 51 sub. 507 - 52 sub. 503 (graffati tra loro), 52 sub. 504, 54, 141 264 e 265 tutti del fg. 6 di C.F. avveniva dalla Via Brescia e dalla corte interna in lato est del complesso immobiliare transitando sulle porzioni di area distinte con i mappali n.ri 53/parte, 54/parte e 141/parte (individuanti corte e passaggi comuni), gravate pertanto queste ultime da servitù passiva di transito carrajo e pedonale oltre a servitù passiva di tutti i servizi tecnologici necessari per l'utilizzo delle unità immobiliari dianzi elencate;

- con atto di compravendita in data 24 gennaio 2007 n. 130983/37452 di rep. Notaio Franco Treccani, trascritto a Cremona il 17 febbraio 2007 ai n.ri 1991/1055, la società [REDACTED] costituiva una servitù perpetua di passaggio e sosta (parcheggio) a favore delle unità immobiliari oggetto di trasferimento individuate con i mappali n.ri 51 sub. 512, 51 sub. 517 e 52 sub. 505 del fg. 6 di C.F. e a carico dei mappali n.ri 51 sub. 510 (bene comune non censibile, portico, comune ai mappali



n.ri 51 subalterni 512, 513, 514 e 515) e 53 sub. 502 (bene comune non censibile, corte, comune ai mappali n.ri 51 subalterni 512, 513, 514 e 515) del fg. 6 di C.F.;

** dandosi atto che le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona sono aggiornate al giorno 17 maggio 2024.

Dichiaro inoltre che

** a far data dal 17 maggio 2019 e fino alla data del 17 maggio 2024 (ultimo quinquennio), in base ai detti documenti e registri, la società in oggetto non risulta aver stipulato alcun atto di vendita immobiliare.

In fede.

Paolo Cherubini notaio



Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 206450909 del 21/05/2024

Richiedente: MRNMRN

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 17170*Registro particolare n.* 10541*Data di presentazione* 16/04/2008*Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.**Il presente documento non costituisce copia conforme.*

FRANCO TRECCANI
NOTAIO
BRESCIA - C.so Martiri della Libertà, 25
Tel 030 3753373 r.a.

Repertorio N.134403

Raccolta N.39552

CESSIONE DI CONTRATTO E VENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto (2008) nel mese di marzo (3) il giorno
trentuno (31), in Brescia, nel mio studio in Corso Martiri
della Libertà n.25, avanti a me dr. Franco Treccani, Notaio
in Brescia, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Bre-
scia, si sono costituiti:

16 APR. 2008

- per la società [redacted] con sede lega-
le in Udine (UD) [redacted] iscritta al R.E.A. presso
la C.C.I.A.A. di Udine al [redacted] codice fiscale e numero
di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Udine
[redacted] iscritta al n. [redacted] dell'Albo delle Banche di cui
all'art. 13 del d.lg.385/'93, il signor [redacted], im-
piegato, nato ad Udine (UD) il [redacted] domiciliato per
la carica presso la sede sociale sopra precisata, che inter-
viene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di
procuratore della società a quanto infra autorizzato in forza
della procura speciale in data 19.3.2008 N.192706 di rep. del
dr. P.A. Amodio, documento che in copia conforme si allega al
presente atto sotto la lettera "A", (di seguito denominata

17270

10541

PARTE VENDITRICE);

- per la società [redacted] con sede in Pozza-
glio ed Uniti (CR), [redacted] via [redacted]
[redacted] iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Cremona

al N [redacted] codice fiscale, partita I.V.A. e numero di i-	scritto al
scrizione presso il Registro delle Imprese di Cremona	ca cono
[redacted] il signor [redacted] imprenditore, nato	
a Rovato (BS) il [redacted] domiciliato per la carica	la SOC.
presso la sede sociale sopra precisata, agente in quest'atto	CHE PA
esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico della	ipremet
società, a quanto infra autorizzato in forza delle vigenti	- che
norme relative al funzionamento della società, debitamente	nanzia
pubblicizzate presso il Registro delle Imprese di Cremona,	regis
(di seguito denominata PARTE CEDENTE);	ogget
- per la società [redacted] con sede in Orzivecchi	- cl
(BS) [redacted] iscritta al R.E.A. presso la	sost
C.C.I.A.A. di Brescia al N [redacted] codice fiscale, partita	der
I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Impre-	
se di Brescia 02207360989, la signora [redacted]	la
imprenditrice, nata a Rovato (BS) il giorno [redacted]	sos
domiciliata per la carica presso la sede sociale sopra preci-	Cod
sata, agente in quest'atto esclusivamente nella sua qualità	rap
di Amministratore Unico della citata società, a quanto infra	di
autorizzata in forza delle vigenti norme sul funzionamento	16.
della società debitamente pubblicizzate nel Registro delle	il
Imprese di Brescia, (di seguito denominata PARTE CESSIONARIA	ze
ED ACQUIRENTE);	sc
comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,	ci
i quali mi dispensano dalla lettura di ogni e qualsiasi alle-	p

gato al presente contratto, dichiarando di averne preso esatta conoscenza prima della sottoscrizione.

CESSIONE DI CONTRATTO

La società [redacted] e la società [redacted], a mezzo degli intervenuti rappresentanti, premettono:

- che tra le stesse è corrente un contratto di locazione finanziaria immobiliare n. [redacted] stipulato in data 16.5.2001, registrato a Udine il 4.1.2007 al n.1492 Privati, avente ad oggetto l'immobile descritto nella compravendita che segue;

- che è intenzione della società [redacted], sostituire a sé la società [redacted] nei rapporti derivanti dal suddetto contratto,

tutto ciò premesso

la società [redacted] come sopra rappresentata, sostituisce a sé, ai sensi degli articoli 1406 e seguenti del Codice Civile, la società [redacted] che, come sopra

rappresentata accetta, nei rapporti derivanti dal contratto di locazione finanziaria immobiliare stipulato in data 16.5.2001 con la società [redacted] per

il prezzo di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) che la cedente società [redacted] come

sopra rappresentata, riconosce di aver ricevuto dalla parte cessionaria società [redacted] oltre all'I.V.A. come

per legge, alla quale rilascia pertanto corrispondente libe-

ratoria quietanza di saldo.	sovantaset
La società [redacted] come sopra rappre-	esclusiva
sentata, dichiara di accettare, come con il presente atto ac-	corte esc
chetta, la suddetta cessione di contratto.	l'Artiglia
VENDITA IMMOBILIARE	
La società [redacted] premette e dichiara	censito
che l'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla	ACT fog
stessa per atto di compravendita in data 17.5.2001	piano T
N.5348/1413 di rep. della dr.ssa A. Rebuffoni, registrato al-	ed inol
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gardone Val Trompia il	parti
29.5.2001 al N.635, trascritto a Brescia il 31.5.2001 ai N.ri	ai sens
19674/13037.	Per ur
La società [redacted], come sopra rappresentata, di-	rifer
chiara che effettua il presente acquisto per il perseguimento	che i
del proprio oggetto sociale.	la le
La società [redacted] come sopra rappre-	Le pa
sentata, cede e vende alla società [redacted], che	nuto
come sopra rappresentata accetta ed acquista, a titolo di ri-	virgo
scatto del contratto di locazione finanziaria n.223697 stipu-	ver
lato in data 16.5.2001, registrato a Udine il 4.1.2007 al	risp
N.1492 Privati ^{35?} , dell'importo comprensivo di interessi di Euro	Le
543.499,75 (cinquecentoquarantatremilaquattrocentonovantanove	l'a
virgola settantacinque), di cui Euro 471.195,78 (quattrocen-	dic
tosettantunomilacentonovantacinque virgola settantotto) per	4
canoni ed Euro 72.303,97 (settantaduemilatrecentotre virgola	200
4	

novantasette) per eventuale riscatto, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del capannone ad uso artigianale, con corte esclusiva, facente parte fabbricato sito in via del-
1 [redacted] al civico numero [redacted] nel Comune di

ORZIVECCHI

censito nel Catasto Fabbricati come segue:

NCT foglio 4 mappale 234 subalterno 3 via [redacted]

piano T categoria D/1 rendita catastale Euro 7.746,85

ed inoltre la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile, come per legge.

Per una più esatta consistenza e per i confini si fa espresso riferimento alla scheda planimetrica ed all'estratto di mappa che in copia fotostatica si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

Le parti dichiarano che il prezzo del riscatto è stato convenuto in Euro 210.292,17 (duecentodiecimiladuecentonovantadue virgola diciassette), che la parte venditrice riconosce di aver ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza liberatoria.

Le parti, rese edotte delle sanzioni penali comminate dall'art.483 del Codice Penale in caso di false attestazioni, dichiarano, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del d.l. 221 del 4 luglio 2006, convertito nella legge n.248 del 4 agosto 2006, che:

a) il pagamento del corrispettivo del presente atto è stato	re, che se
effettuato mediante assegno circolare emesso dall' [redacted]	getti utili
[redacted] per il tramite della	d) La parte
[redacted] filiale di Rovato, in data	pattiziament
31.3.2008, portante il n.53-00221655-01, munito della clauso-	pagata per
la di non trasferibilità.	glia altro
b) per il presente atto non si sono avvalsi di alcun mediato-	finanziaria
re trattandosi di riscatto da leasing immobiliare intercor-	trice, sei
rente tra le parti.	cietà aver
Tra le parti, inoltre, si conviene quanto segue:	e) La pa
a) l'immobile suddescritto è venduto a corpo, nello stato di	nei conf
fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni	circa le
e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di	la rego
qualsiasi specie, ivi comprese le servitù relative agli im-	zie vic
pianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del	trascr
fabbricato.	vincoli
b) Le società [redacted] e [redacted]	f) La
come sopra rappresentate, dichiarano che nel periodo in cui	patti,
hanno avuto la detenzione dell'immobile in virtù del contrat-	proven
to di locazione finanziaria sopra citato non hanno apportato	dr.ssa
allo stesso modificazioni per le quali fossero necessarie au-	g) La
torizzazioni edilizie, intendendo espressamente manlevare in	patti
tale senso la parte venditrice.	mune
c) La proprietà e il possesso giuridico dell'immobile in con-	dr.
tratto si intendono trasferiti da oggi nella parte acquiren-	tras

te, che se ne trova già nella detenzione, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

d) La parte acquirente dichiara che ogni somma, essendo stata pattiziamente e di comune accordo concordata tra le parti, pagata per canoni, interessi, spese, commissioni e qualsivoglia altro titolo in dipendenza del contratto di locazione finanziaria sopra citato, resta acquisita dalla parte venditrice, senza contestazione alcuna da parte della stessa società avente causa.

e) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge circa la titolarità e disponibilità dei diritti trasferiti, la regolarità dell'immobile rispetto alle prescrizioni edilizie vigenti, la sua libertà da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e diritti parziari a terzi spettanti.

f) La parte acquirente dichiara di essere edotta di tutti i patti, obblighi e condizioni di cui al sopracitato atto di provenienza di data 17.5.2001 N.5348/1413 di rep. della dr.ssa A. Rebuffoni.

g) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto di convenzione stipulato con il Comune di ORZIVECCHI in data 19.6.1986 N.18136/7233 di rep. del dr. M. Brunelli, registrato a Brescia il 7.7.1986 al N.5078, trascritto a Brescia il 17.7.1986 ai N.ri 16163/11276 e nel

successivo atto di adesione al piano di lottizzazione stipu-
lato in data 11.12.1990 N.31173 di rep. del dr. M. Brunelli,
registrato a Brescia il 20.12.1990 al N.4485, trascritto a
Brescia il 29.12.1990 ai N.ri 36911/25720 e più precisamente
dell'obbligo di invio al Comune di ORZIVECCHI della copia au-
tentica della nota di trascrizione di tutti gli eventuali at-
ti di trasferimento aventi ad oggetto i beni immobili inte-
ressati dalla predetta convenzione.

h) La parte acquirente dichiara di tenere fin d'ora sollevata
la parte venditrice da ogni rischio, onere e peso, ulteriore
rispetto a quelli relativi ad imposte e tasse già previsti
nel presente atto e nel contratto di locazione finanziaria
n.223697, che sulla stessa dovessero gravare in dipendenza
dei citati titoli, impegnandosi, previa verifica, a corri-
spondere alla parte venditrice, a semplice richiesta scritta
della medesima, ogni somma che dovesse venire richiesta.

i) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti for-
malità staranno a carico della parte acquirente.

I componenti chiedono la registrazione del presente atto con
l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai
sensi dell'articolo 10 - n. 8-ter) - del d.P.R. 26 ottobre
1972 n. 633 e dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.
131, come modificati dall'articolo 35, decimo comma, del d.l.
4 luglio 2006 n. 223 convertito nella legge 248 del 4 agosto
2006.

La parte acquirente, ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, lettere b) e d) del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dichiara di essere un soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto e di svolgere in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale superiore al 25% (venticinque per cento).

La parte venditrice, che attesta di rivestire la qualifica di impresa di locazione finanziaria, dichiara di esercitare, come esercita, l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto, avente per oggetto il riscatto di immobile strumentale per natura, ai sensi dell'art. 10, numero 8-ter, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633 e di aver emesso a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 maggio 2006, n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di aver provveduto, ai sensi e per gli effetti delle citate disposizioni, ad integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Al presente atto verranno inoltre applicate le imposte ipotecaria nella misura del 1,5% e catastale nella misura

dell'0,5%, ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n.327/90 e relativa tariffa, come modificati dall'art. 10-bis d.l. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella legge 248 del 4 agosto 2006.

Ai fini dell'assolvimento delle imposte di cui al d.l. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, la parte acquirente dichiara e la parte venditrice ne prende atto, che il valore normale dell'immobile oggetto del presente atto di riscatto del contratto di locazione finanziaria n. 223697 è pari ad Euro 361.519,83 (trecentosessantunomilacinquecentodiciannove virgola ottantatre), così come disposto dalla circolare n.12/E del giorno 1 marzo 2007 dell' Agenzia delle Entrate.

Le parti precisano che il contratto di leasing più volte richiamato è stato registrato a Udine in data 4 gennaio 2007 al n.1492 serie 3 Privati, liquidate Euro 696,00 (seicentonovantasei virgola zero zero) e che a norma deall'art. 35 comma 10-sexies d.l. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella legge 248 del 4 agosto 2006 di detto importo si chiede la detrazione da quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.

1) La parte venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza entro quarantotto ore l'avvenuta cessione di fabbricato ai sensi dell'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191.

n.327/50 is d.l. 4/2000 gosto 2000 al d.l. 4/2000 gosto 2000 venditrice ile oggetto occasione form centocinquanta il, così arzo 2000 più volte nnario 2000 centocinquanta rt. 35 nella la detestabile a e catastro digo di quarantotto ell'art. 13 18	<p>m) La parte venditrice dichiara agli effetti dell'applicazione dell'art.46, comma 1, del d.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):</p> <p>che il fabbricato di cui fa parte l'entità immobiliare trasferita è stato costruito in esito del provvedimenti/procedimenti amministrativi in data:</p> <p>30.7.1991 N.33/'91 Reg. Costr. (concessione edilizia);</p> <p>6.12.1995 N.3578 Prot. (denuncia attività per formazione di nuovi divisori interni, costruzioni di nuovi servizi con anfibagno);</p> <p>21.7.1999 N.3127 (denuncia di inizio attività per demolizione dei servizi interni esistenti, formazione di nuovi servizi);</p> <p>che il fabbricato è stato dichiarato agibile dal 20.12.1995 con provvedimento emesso in data 17.3.1997 N.4/'07;</p> <p>che successivamente nel tempo e sino ad oggi non sono state realizzate altre opere per le quali fosse necessario il ricorso ad ulteriori procedimenti amministrativi comunali.</p> <p>n) La parte venditrice dichiara che al presente trasferimento non si applica la normativa sulla certificazione energetica ai sensi dell'art.3, 3° comma, lett. b) del d.lgs. 19.8.2005 n.192, in quanto trattasi di compravendita avente ad oggetto fabbricato artigianale i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo.</p> <p>o) In deroga a quanto previsto dall'art.13 del decreto del</p>
--	---

Ministero dello Sviluppo Economico 22.1.2008 n.37, con rife-	domanda
rimento all'obbligo del venditore di garantire la conformità	toscri
alla normativa vigente degli impianti posti a servizio del-	second
l'immobile oggetto della compravendita e del conseguente ob-	"B",
bligo di allegare la documentazione relativa alla loro con-	L'inte
formità o rispondenza, considerato che il predetto immobile è	direz
stato concesso in locazione finanziaria dalla parte venditri-	parte
ce alla società [redacted] e per tutta la dura-	sin
ta di questa e senza soluzione di continuità è rimasto nella	F.to
totale ed esclusiva disponibilità materiale della medesima	"
società [redacted] e da oggi alla società [redacted]	"
[redacted] ed infine che entrambe hanno piena conoscenza	"
dello stato in cui versano i suddetti impianti, la parte ven-	
ditrice dichiara di non essere a conoscenza del fatto che i	
suddetti impianti siano conformi o meno alla normativa vigen-	
te. Ciò posto, stante anche la causa del contratto di loca-	
zione finanziaria e la natura di mero intermediario finanzia-	
rio della parte venditrice, la parte acquirente prende atto	
ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisca	
alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti po-	
sti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, né	
tanto meno consegni la documentazione relativa alla loro cer-	
tificazione di conformità.	
Richiesto,	
ricevo quest'atto, che leggo ai comparenti, i quali - a mia	

con rife-	domanda - lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sot-
conformi	toscrivono qui di seguito ed a margine del primo foglio e del
vizio es-	secondo e terzo foglio intermedio, oltre che sull'allegato
guente co-	"B", con me Notaio alle ore 16,15 (sedici virgola quindici).
loro con-	L'intero scritto è tracciato da persona fida a mio dettato e
mobilità	direzione con mezzo elettronico a sensi di legge ed in poca
vendita-	parte è completato a mano da me ed occupa dodici facciate e
la data-	sin qui della tredicesima di quattro fogli.
ito nella	F.to: Marco Marchesan
medesim-	" Lazzaroni Umberto
età "E"	" Lazzaroni Margherita
noscenti	" FRANCO TRECCANI NOTAIO
te var-	
che i	
vigli-	
icce-	
anzia-	
e ato-	
pnisti	
di F"	
la, ch	
cer-	
ca)	



Dr. MARIO BRUNELLI
NOTAIO
Via Vittorio Emanuele II° n. 60
25122 BRESCIA

N. 18136 di Rep.

N. 7233 di Racc.

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

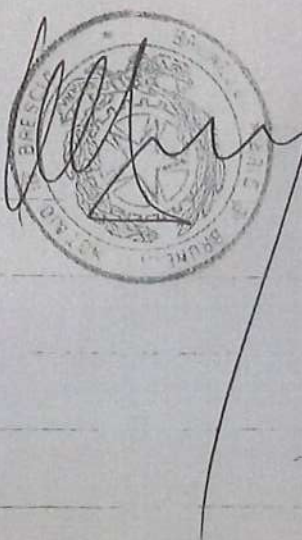
L'anno 1986 -millenovecentoottantasei- addì 19 -
diciannove- Giugno.

In Brescia nel mio studio sito in via Vittorio Emanuele II
N. 60.


Avanti a me Mario Brunelli Notaio in Brescia, Collegio
Notarile di Brescia senza l'assistenza dei testimoni per
concorde rinuncia fattavi col mio consenso dalle parti
aventi i requisiti di legge sono presenti i signori:

- PADERNO rag. GIAN PIETRO, nato a Comezzano Cizzago
il 14 Marzo 1940, domiciliato per la carica in Orzivecchi,
presso la Casa Comunale, consulente finanziario, che
interviene in questo atto nella sua qualità di Sindaco e
quindi in rappresentanza del Comune di Orzivecchi
(Codice Fiscale 86000350172)

Reg. - BRESCIA
N. 7-7-86
N. 5078
Med. Pubb.
Lire 350.500
di cui
Lire
Lire



in esecuzione delle deliberazioni 10 Novembre 1982 N. 251
della Giunta Municipale, esecutiva a' sensi di legge, qui
allegata in copia autentica sotto "A", ratificata dal
Consiglio Comunale con deliberazione 12 Dicembre 1982 N.
236, esecutiva a' sensi di legge; della deliberazione 28
Gennaio 1983 N. 240 del Consiglio Comunale esecutiva a'
sensi di legge qui allegata in copia autentica sotto "B";
della deliberazione 10 Luglio 1985 N. 23 della Giunta



Municipale esecutiva a' sensi dei legge qui allegata in
copia autentica sotto "C", ratificata da Consiglio
Comunale con deliberazione 18 Settembre 1985 N. 29,
esecutiva a' sensi di legge;

- [REDACTED], nato ad Orzivecchi il [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] artigiano, e

- [REDACTED], nata ad Orzinuovi
il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
casalinga, coniugi residenti e fiscalmente domiciliati ad
Orzivecchi, via [REDACTED] in regime di comunione
legale;

- [REDACTED] nato a Montichiari il [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica in Orzivecchi, via
[REDACTED] artigiano, che agisce nella sua qualità
di Amministratore Unico e quindi in legale rappresentanza
della Società

[REDACTED]
con sede e domicilio fiscale in Orzivecchi, via [REDACTED]
[REDACTED] col capitale di Lire 20.000.000, iscritta al N.
[REDACTED] del Registro Società presso il Tribunale di Brescia,
codice fiscale/partita iva [REDACTED] a quanto appresso
autorizzato con deliberazione assembleare in data 18
giugno 1986, qui allegata in copia autentica sotto "D",
venendo allegato sotto "E" certificato di vigenza della
detta Società rilasciato dal cancelliere del citato

Tribunale in data 19 Giugno 1986.



- [redacted], nato ad Orzivecchi il [redacted]

- [redacted], nato ad Orzivecchi il [redacted];

- [redacted], nato ad Orzivecchi il [redacted]

- [redacted], nato ad Orzivecchi il [redacted]

tutti imprenditori edili, domiciliati ad Orzinuovi, via

[redacted]

che agiscono in questo atto nella loro qualità di soci

titolari dell'intero capitale sociale della Società [redacted]

[redacted], con sede

e domicilio fiscale in Orzinuovi, [redacted], col

capitale di Lire 60.000.000 duratura fino al 1° Ottobre

2010, iscritta al N. 18589 del Registro delle Società

presso il Tribunale di Brescia, (codice fiscale/partita iva

[redacted] il tutto come risulta dal certificato rilasciato

dal Cancelliere del detto Tribunale in data 19 Giugno

1986 qui allegato in originale sotto "F".

Detti signori della cui personale identità io Notaio sono

certo,

PREMETTONO

- che i signori [redacted] e [redacted]

[redacted] sono comproprietari dell'area in Orzivecchi

distinta nel N.C.T.R. - foglio 4 - con i mappali:

- 319 (ax 236b) di Are 0,70 (zero e centiare settanta);

- 236 (ex 236a) di Are 14.60 (quattordici e centiare sessanta);

- 232 (ex 232a) di Are 3.60 (tre e centiare sessanta);

- 325 (ex 306b) di Are 0.04 (zero e centiare quattro),
confinanti in corpo in contorno da nord ovest verso nord
est: mappali 318, 235, 320, 321, 317, 306, 307, 233, 239,
237 e per chiudere il mappale 318;

nonchè della quota di 43/100 dell'area in Orzivecchi
distinta nei detti catasto e foglio con i mappali:

- 323 (ex 304b) di Are 1.60 (uno e centiare sessanta);

- 318 (ex 235b) di Are 0.10 (zero e centiare dieci);

- 237 (ex 122e) di Are 13.20 (tredici e centiare venti);

- 238 (ex 122f) di Are 0.70 (zero e centiare settanta);

- 239 (ex 122g) di Are 6.70 (sei e centiare settanta);

- 233 (ex 123g) di Are 3.00 (tre e centiare zero);

- 307 (ex 124g) di Are 4.40 (quattro e centiare
quaranta);

- 242 (ex 122L) di Are 0.10 (zero e centiare dieci).

CONFINI del mappale 323: a nord, mappale 304; ad est
mappale 133; a sud termina in punta, ad ovest, mappale
305.

CONFINI in corpo degli altri mappali in contorno da nord
ovest verso nord est: mappali 235, 236, 232, 325, 306,
305, 195, fosso con al di là la strada statale N. 235,
mappali 251, 247, 246, 244 e per chiudere il mappale 235;

- che la società "CONFRATELLI F.LLI SPADA - S.R.L." è proprietaria dell'area in Orzivecchi distinta nei detti catasto e foglio con i mappali:

- 320 (ex 236c) di Are 0.40 (zero e centiare quaranta);
- 240 (ex 240a) di Are 1.40 (uno e centiare quaranta);
- 231 (ex 231a) di Are 2.80 (due e centiare ottanta);
- 324 (ex 305b) di Are 0.40 (zero e centiare quaranta);
- 316 (ex 231b) di Are 4.90 (quattro e centiare novanta);
- 322 (ex 240b) di Are 1.00 (uno e centiare zero);
- 321 (ex 236d) di Are 1.00 (uno e centiare zero);
- 317 (ex 232b) di Are 1.20 (uno e centiare venti);
- 305 (ex 305a) di Are 9.70 (nove e centiare settanta);
- 306 (ex 306a) di Are 0.36 (zero e centiare trentasei),

confinanti in corpo in contorno da nord ovest verso nord est: mappali 234 = 229 = 230 = 304 = 323 = 193 = 194 = 307 = 325 = 232 = 236 = 319 & 235 e per chiudere il mappale 234;

nonchè della quota di 57/100 dell'area in Orzivecchi distinta nei detti catasto e foglio con i predetti mappali

- 323 (ex 304b) - 318 (ex 235b) - 237 (ex 122e) - 238 (ex 122f) - 239 (ex 122g) - 233 (ex 123g) - 307 (ex 124g) - 242 (ex 122L);

- che la Società [redacted] di [redacted]

[redacted] è proprietaria dell'area in Orzivecchi

distinta nei detti catasto e foglio con i mappali:



- 203 (ex 94b) di Are 13.70 (tredici e centiare settanta);
- 204 (ex 94c) di Are 7.20 (sette e centiare venti);
- 205 (ex 94d) di Are 1.20 (una e centiare venti);
- 207 (ex 94f) di Are 0.10 (zero e centiare dieci);
- 212 (ex 95b) di Are 11.80 (undici e centiare ottanta);
- 213 (ex 95c) di Are 0.30 (zero e centiare trenta).
- 214 (ex 95d) di Are 19.80 (diciannove e centiare ottanta).

CONFINI in corpo: a nord est, ragioni Beneficio Parrocchiale Santi Pietro e Paolo; a sud est, strada statale N. 235; ad ovest, ragioni [REDACTED]

[REDACTED] ragioni della detta Società, ancora ragioni Botturi ed altri, quindi ragioni Emifra s.n.c.; a nord, termina in punta;

- che tali aree sono comprese nel piano di lottizzazione d'ufficio di cui alle deliberazioni degli organi comunali sopra allegate;

- che la detta lottizzazione verrà in un primo tempo realizzata per stralcio non avendo avuta l'approvazione di tutti i proprietari interessati come risulta dalla deliberazione della Giunta Municipale 10 Luglio 1985 N. 23 con la quale il Sindaco è stato altresì autorizzato a procedere all'occupazione d'urgenza ed all'esproprio delle aree di proprietà delle ditte non aderenti;

CIO' PREMESSO

i componenti stipulano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

I proprietari componenti si impegnano, in attuazione al progetto presentato alla Commissione Igienico Edilizia del Comune di Orzivecchi nonché in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

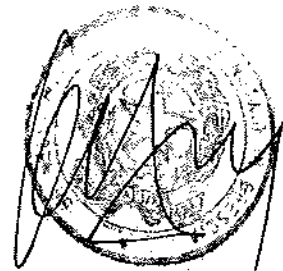
- a) - alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria come previsto all'articolo 2 (due);
- b) - alla manutenzione ed alla cessione senza corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria con la relativa area al Comune di Orzivecchi, secondo le modalità previste all'articolo 3 (tre);
- c) - alla cessione senza corrispettivo al Comune di Orzivecchi delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità previste all'articolo 4 (quattro);
- d) - al versamento al Comune di Orzivecchi della quota parte per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste all'articolo 5 (cinque); —

il tutto nei modi e nei tempi appresso specificati.

ARTICOLO 2

Opere di urbanizzazione

I componenti proprietari dei terreni compresi nel piano di lottizzazione e di seguito indicati solo come proprietari


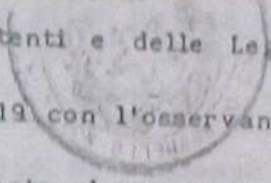


comparenti, si impegnano per sè, eredi ed aventi causa, in attuazione del progetto di lottizzazione approvato nonchè in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione secondaria, nei modi e nei termini appresso specificati nonchè alla manutenzione gratuita delle medesime come appresso indicato:

- Urbanizzazione Primaria -

I proprietari comparenti per la realizzazione della lottizzazione predetta si obbligano per sè, eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo anche particolare:

- a) alla costruzione della rete stradale privata come riportato nella Planimetria 1:500 Allegato 3 della deliberazione N. 23/1985 della Giunta Municipale ed alla cessione gratuita dell'area per la formazione di verde pubblico e dei parcheggi, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo articolo 4 (quattro);
- b) all'esecuzione dell'impianto idrico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo articolo 5 (cinque);
- c) alla costruzione di tutte le fognature atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni degli Uffici

Tecnici Comunali competenti e delle Leggi della Regione Lombardia n° 48 e n° 319 con l'osservanza delle modalità e delle condizioni precisate al successivo articolo 6 (sei);

d) all'esecuzione della rete di distribuzione della energia elettrica per uso privato, come da accordi con l'Enel, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo articolo 7 (sette);

e) alla sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico indicati nella predetta planimetria con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo articolo 8 (otto);

f) alla cessione gratuita al Comune di Orzivecchi senza l'alternativa di altri destinatari, delle aree relative alle strade, delle opere di urbanizzative (impianti tecnologici, aree verdi, parcheggi, ecc.), specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e) del presente articolo secondo quanto precisato ai successivi articoli.

- Urbanizzazione Secondaria -

g) I componenti proprietari si obbligano ad assumere a proprio carico in quota parte l'onere relativo all'urbanizzazione secondaria con l'osservanza delle modalità e dei tempi precisati al successivo articolo 10 (dieci).

ARTICOLO 3

Destinazioni urbanistiche e Norme Edilizie

La superficie in esame oggetto della lottizzazione secondo il relativo progetto esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale ed approvato (verbale N. 12 del 19 Marzo 1982) viene così suddivisa:

a) Area complessiva del comprensorio da lottizzare = metri quadrati 81.814 (ottantunomilaottocentoquattordici);

b) - SUPERFICIE LORDA DI UTILIZZO AL NETTO DI STANDARDS = metri quadrati 65.451,20 (sessantacinquemilaquattrocentocinquantuno virgola venti)

Area da destinare a pubblici servizi = metri quadrati 16.363 (sedecimilatrecentosessantatre);

Area per verde pubblico = metri quadrati 8.343 (ottomilatrecentoquarantatre);

Area destinata a parcheggi pubblici = metri quadrati 8.020 (ottomilaventi).

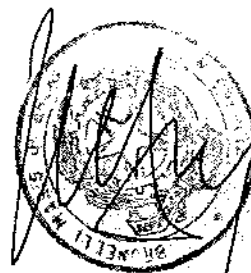
ARTICOLO 4

Strade e parcheggi

Le strade private di cui alla lettera a) dell'articolo 2 (due) verranno costruite a cura e spese dei proprietari componenti, per quanto di competenza e limitatamente allo stralcio della lottizzazione da realizzare con regolare massicciata e sovrastante bitumatura, complete di fognature; verrà pure costruita ed asfaltata la zona a parcheggio pubblico.

I proprietari componenti si impegnano a cedere

gratuitamente al Comune di Orzivecchi per pubblico
transito, in perpetuo e senza limitazione alcuna anche
per quanto concerne la utilizzazione dello spazio aereo e
del sottosuolo, l'area per le strade di lottizzazione,
quella per i parcheggi e l'area verde.



ARTICOLO 5

Impianto di acqua potabile

I proprietari comparenti provvederanno a loro cura e
spese, seguendo di massima lo schema contenuto nella
tavole N. 5 e 6 allegata alla deliberazione N. 23/1985
della Giunta Municipale all'esecuzione della rete di
distribuzione dell'acqua per uso potabile di cui alla
lettera b) dell'articolo 2 (due).

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai proprietari
comparenti sotto il controllo degli Uffici Tecnici Comunali
competenti.

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al
Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria qui descritta
rimarrà a carico dei proprietari comparenti fino alla
cessione gratuita che avverrà non oltre otto mesi dalla
consegna e collaudo dell'impianto.

ARTICOLO 6

Fognatura

I condotti di fognatura di cui alla lettera c)

dell'articolo 2 (condotti per acque bianche e nere divise)

verranno costruiti a cure e spese dei proprietari

comparenti, seguendo di massima lo schema delle tavole

N. 5 e 6 predette.

La rete dovrà comprendere pozzetti di ispezione e di

raccolta acque stradali e ciascun edificio dovrà essere

dotato - se del caso - di adeguati impianti di

ossidigestione secondo disposizioni impartite, su

richiesta dei comparenti, dall'Ufficio Tecnico Comunale e

comunque in accordo con le disposizioni previste dalle

Leggi numero 48 e 319 alle quali, con la firma del

presente atto, i comparenti prestano sottomissione

assumendo la dovuta responsabilità per l'efficienza

dell'impianto. Per quanto riguarda la documentazione

richiesta dall'articolo 12 (dodici) della Legge Regionale

19 Agosto 1974 n° 48 si rinvia alla documentazione al

riguardo allegata alla deliberazione N. 251 del 10

Novembre 1982 della Giunta Municipale con conferma da

parte dei lottizzanti di osservare le norme vigenti in

materia di scarichi.

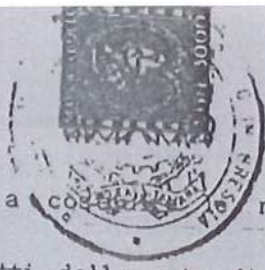
ARTICOLO 7

Impianti di energia elettrica

I comparenti dichiarano che sono già stati richiesti i

preventivi all'Enel per soddisfare la necessità di

energia.



Pertanto si impegnano a costruire nuove strutture e tutti i cunicoli e pozzetti della rete di energia elettrica per uso privato, seguendo di massima i tracciati previsti dalla tavola n° 5 allegata alla deliberazione N. 23 sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e definitivo.



ARTICOLO 8

Spazi destinati a verde pubblico

I proprietari comparenti si impegnano in conformità a quanto previsto al paragrafo e) dell'articolo 2 (due), a destinare a verde pubblico secondo un progetto da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale le aree individuate nella planimetria N. 3 per un totale di metri quadrati 8.343 (ottomilatrecentoquarantatre).



I proprietari comparenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Orzivecchi 8.343 (ottomilatrecentoquarantatre) metri quadrati per verde pubblico e le aree per parcheggio pubblico in ragione di metri quadrati 8.020 (ottomilaventi) come da articolo 4 (quattro).

Per entrambi dovrà essere predisposto un progetto che dovrà ottenere il nulla-osta da parte dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9

Cessione aree urbanizzazione primaria

I proprietari comparenti, secondo quanto previsto al paragrafo f) dell'articolo 2 (due), si impegnano a cedere a titolo gratuito le opere di urbanizzazione primaria con le modalità a seguito indicate;

Per esigenze di carattere collettivo ed a suo insindacabile giudizio, il Comune si riserverà la facoltà di richiedere il passaggio di proprietà e pertanto la controparte promette irrevocabilmente di cedere a titolo gratuito le precisate opere di urbanizzazione primaria (impianti, servizi, area a verde, parcheggi); tale cessione dovrà essere effettuata entro otto mesi dalla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione a carico dei proprietari comparenti.

Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.


Le spese di atto notarile, imposte ecc. sono a carico dei proprietari comparenti.

Fino a quando la cessione non sia avvenuta, i proprietari comparenti si obbligano ad assumere a proprie cure e spese la manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra.

ARTICOLO 10

Oneri di urbanizzazione secondaria

Per quanto concerne quanto previsto al paragrafo g)


dell'articolo 2 (due), i proprietari componenti si
obbligano ad assumere a proprio carico in quota parte
l'onere relativo all'urbanizzazione secondaria.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria
verrà versato nella misura e nelle modalità vigenti al
tempo del rilascio di ogni singola concessione edilizia
come stabilito dalla delibera del Consiglio Comunale del

20 marzo 1978 n. 137.

Verificandosi la realizzazione della lottizzazione (stralcio)
nel previsto arco temporale di 3 (tre) anni, i lottizzanti
si obbligano a norma dell'articolo 12 (dodici) della Legge
Regionale 60/61 del 5 Febbraio 1977 a corrispondere al
Comune l'eventuale differenza tra il complessivo
ammontare degli oneri di urbanizzazione maturati a loro
carico e il sostenuto documentato costo delle opere di
urbanizzazione realizzate.

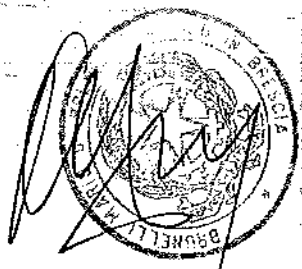
Detto contributo sarà a carico del proprietario
costruttore.

ARTICOLO 11

Tempi e modi di attuazione

I proprietari componenti presenteranno all'Ufficio Tecnico
Comunale il progetto per la costruzione delle strade e
reti tecnologiche per le quali verrà rilasciata regolare
concessione.

Le opere previste alle lettere a), b), c), d), e)



dell'articolo 2 (due) dovranno essere costruite a cura e spese dei proprietari comparenti, che si impegnano a realizzarle entro 3 (tre) anni dalla data di registrazione della presente convenzione e comunque in modo che siano ultimate prima del rilascio delle singole abitabilità, in modo che per ogni singola costruzione sia salvaguardato l'uso dei servizi delle singole opere di cui sopra.

Le opere previste alle lettere a), b), c), d), e) dell'articolo 2 (due) dovranno essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla data di registrazione della presente convenzione.

Detti progetti dovranno riportare l'approvazione in linea tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché della Commissione Edilizia.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire solo sotto la sorveglianza del predetto Ufficio Tecnico Comunale, il quale effettuerà a suo tempo il collaudo delle opere medesime.

ARTICOLO 12

— Garanzie

I proprietari comparenti prestano la cauzione prevista dalla Legge a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione. Precisamente, i proprietari comparenti prestano fidejussione assicurativa dell'importo di Lire

76.000.000 (settantasei milioni) pari al 50% (cinquanta per cento) delle opere di urbanizzazione primaria *a loro carico*.

Per ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proprietari comparenti autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa in modo più immediato e più ampio, rinunciando inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale o pregiudiziale esonerando da ogni responsabilità, a qualsiasi titolo per i prelievi che su suddetta cauzione il Comune effettuerà in caso di inadempienza.

I proprietari comparenti dichiarano inoltre di assoggettarsi alle seguenti norme di cui agli articoli 13 (tredici) - 14 (quattordici) - 15 (quindici) - 16 (sedici).

ARTICOLO 13

Concessione edilizia

I proprietari comparenti dichiarano essere al corrente dell'obbligo di ottenere regolare concessione a costruire per ogni singola opera da realizzare nell'ambito della lottizzazione; detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione di edifici ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie e prefabbricate di verande, di tettoie, ecc.; sono escluse le opere provvisorie di cantiere.

ARTICOLO 14



Modificazione allo studio di lottizzazione

L'Amministrazione Comunale si riserva di consentire su istanza degli interessati, modificazioni al progetto di lottizzazione che non alterino le caratteristiche generali, previa regolare approvazione.

ARTICOLO 15

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti inadempienti e a spese dei medesimi, con preavviso in ogni caso non inferiore a 90 (novanta) giorni da comunicarsi mediante lettera raccomandata.

La rivalsa avverrà in conformità alle norme di Legge.

ARTICOLO 16

Alienazione delle aree in questione

Nel caso che i proprietari componenti alienino le aree in questione, essi si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di sostituirsi in tutto ai componenti nell'esecuzione degli oneri sopracitati.

I proprietari comparenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei vari lotti la ³/₃ clausola da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Orzivecchi, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della stessa nota:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione della lottizzazione stipulata con il Comune di Orzivecchi in

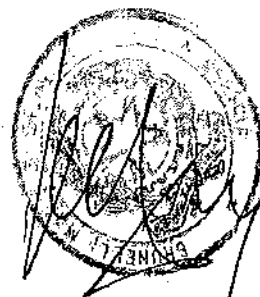
data 19 giugno 1986

trascritta il _____

accettando i relativi effetti formali e sostanziali. I lottizzanti ed i loro successori ed aventi causa restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

L'acquirente in particolare prende atto che le concessioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano precedute dall'impegno da parte del richiedente della precedente e contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa alla costruzione stessa, secondo il progetto e la convenzione.

L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai



precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Orzivecchi a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 (milletrecentoquarantuno) del Codice Civile.

ARTICOLO 17

Trascrizione e spese

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli, con esonero da responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Brescia.

La spesa del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei proprietari comparenti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle prescritte all'articolo 1 (uno) Legge 28 Giugno 1943 numero 666; dalla vigente Legge di registro, dal Decreto Legge 27 Giugno 1946 n° 35 modificato dal Decreto Legge C.P.S. n° 784 del 10 Agosto 1950 e della Legge 18 Dicembre 1952 n° 2522.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative sono a carico dei proprietari comparenti.

Gli oneri derivanti dal rilievo delle aree e della progettazione della lottizzazione sono a carico dei

comparenti proprietari proporzionalmente all'area utile e vengono liquidate al progettista alla firma della convenzione.

L'importo di stima del costo dell'area utile edificabile, per le eventuali cessioni di aree tra i proprietari, al fine di evitare frazioni di lotto, è stabilita in Lire 15.000 (quindicimila) al metro quadrato.

$\frac{1}{2}$ delle "urbanizzatrici", addiz. "urbanizzazione"
 $\frac{1}{2}$ delle "giudiziali", addiz. "stragiudiziale"
 $\frac{3}{3}$ addiz. "seguenti"

Li

Approvamo tre postille
Parole cancellate due.

Atto dattiloscritto
a sensi di legge da persona di mia fiducia
sia sotto la mia direzione, completato
di mio pugno e da me letto alle parti,
che lo hanno approvato e mi hanno
dispensato dal dare loro lettura e vi-
sione degli allegati.

Costa di mi fogli e ne occupa vent:
pagine e buona parte della rubricatura.



[Redacted signature area]

27 F. ... [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO III.

VERIFICA STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE.

Fonte dei dati _ Curatore della procedura concorsuale e/o Agenzia delle Entrate.

Gent. Geom. Matteo Negri
Perito stimatore nella procedura di liquidazione

Protocollo di riferimento 158882/2024

OGGETTO: Liquidazione giudiziale 25/2024 del Tribunale di Brescia – [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - Richiesta esistenza e copia di contratti preliminari, di comodato, di locazione relativamente all'immobile sito in Orzivecchi (BS) in via [REDACTED] censito catastalmente al f. 4, mapp. 234, sub 3 (come da autorizzazione alla nomina dello stimatore).

Gentile Professionista,
in relazione alla sua istanza, le comunico che, relativamente all'immobile indicato in oggetto, a nome della [REDACTED] non risultano registrati presso gli Uffici di nostra competenza contratti preliminari di compravendita, di comodato o di locazione in corso di validità.

Distinti saluti.

LA CAPO AREA 2(*)
Maria Pompea Ceravolo
Firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Malinconico*

Funzionario di riferimento: Silvia Muchetti
Responsabile del procedimento: Maria Pompea Ceravolo

TRIBUNALE DI BRESCIA

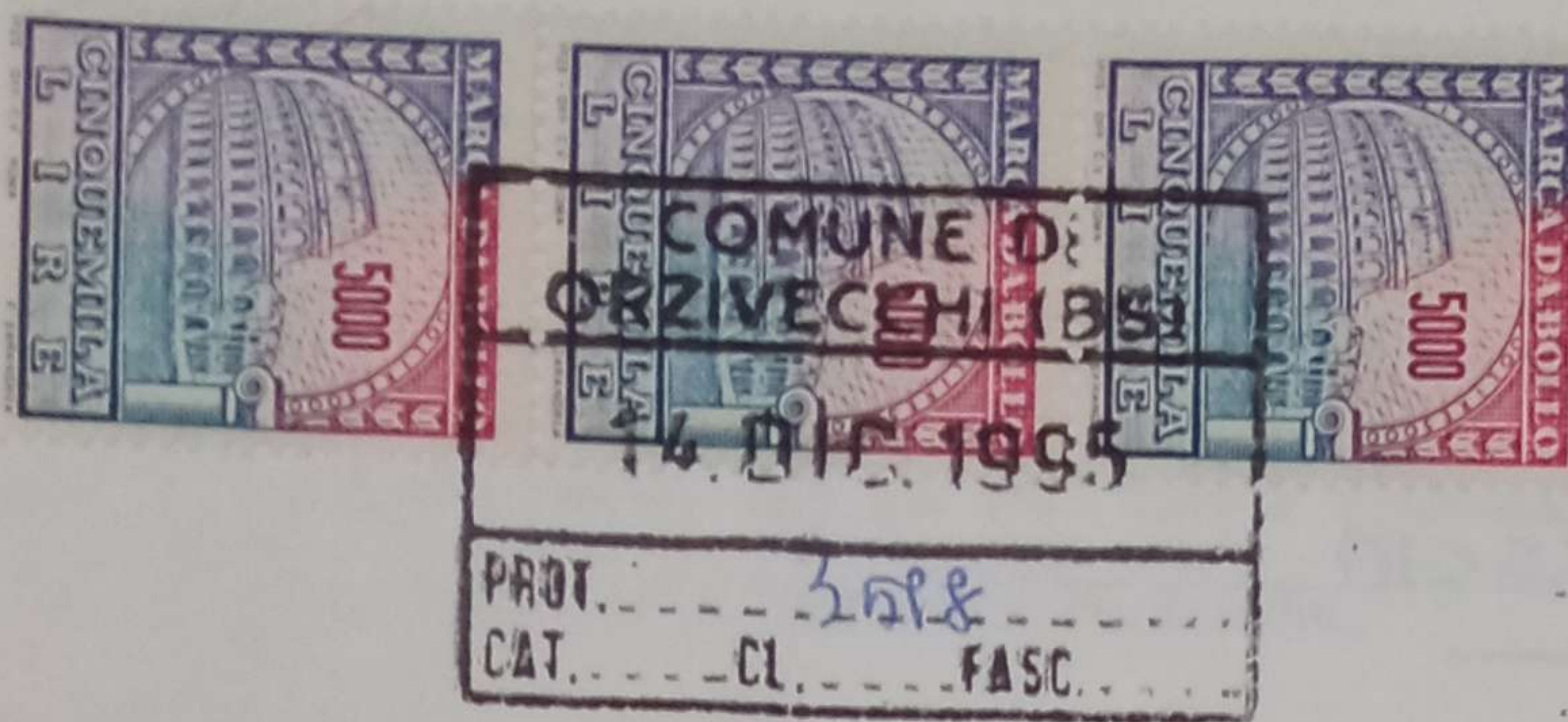
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO IV.

COPIA ULTIMI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, CON ESTRATTO DELLE PRINCIPALI TAVOLE DI PROGETTO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Orzivecchi (BS).



Al Sig. SINDACO

del Comune di

ORZIVECCHI

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (art.8 del D.L. n°193 DEL 26/5/95)

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Il sottoscritto ditta [redacted] (codice fiscale 01571670981)
residente in Castelcovati via [redacted] n. [redacted], in qualità
di (1) proprietario dell'immobile/unità immobiliare ad uso capannone artigianale
ubicato in Orzivecchi via [redacted] n. 50
ed identificata catastalmente NCT/~~NCEU~~ al F° 4 mapp. 234-228-122 sub. /

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge n.193/95 successive modificazioni ed integrazioni:

- di dare inizio, contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione di opere interne al suddetto immobile;
- che la direzione dei lavori è stata assunta dal Arch. Maifredi Severino
con studio in Comerzono-Cizzago via Roma n. 7;
- che la esecuzione delle opere è stata affidata alla Ditta opere eseguite in proprio
con sede in [redacted] via [redacted] n. [redacted];

DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.8 della legge 193/95 citata;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431.

Allega alla presente la prescritta relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Data 06.12.1995

DALEX IMMOBILIARE s.r.l.

CASTELCOVATI (BS) - Via Roma, 68
capitale sociale L. 20.000.000 int. vers.

C.C.I.A.A. N° 320885

Reg. Società N° 43582

C.F. e P. IVA: 01571670981

(1) proprietario o avente titolo.

COMUNE DI ORZMECCHI

PROVINCIA DI BRESCIA

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' (art. 8 D.L. N° 193 DEL 26/5/1995)

OPERE INTERNE, come dalle lettere h-l comma 7 art. 8
legge 193/95, in capannone artigianale esistente di cui alla C.P. 33/91

sito in via Dell'Artigianato

catastralmente identificato NCT/~~NCEU~~ al F° 4 mapp. 234-228-122 sub. _____

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Arch. Maifredi Severino (codice fiscale MFR.SBN.58B02.C925E)

iscritto all'Albo degli Architetti n° 1082 della Provincia di Brescia

con studio in Comerzono-Cizzago via Roma n. 7

su incarico del Sig. ditta Dalex Immobiliare srl

residente in Castelcovati via Roma n. 68, in qualità

esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo di verifica,

D I C H I A R A

che le opere interne da eseguire all'immobile sopraindicato consistono in:

- formazione di nuovi divisori interni al fine di realizzare
nuove unità artigianali;

- costruzione di nuovi servizi con antibagno per le relative unità
artigianali;

- Si fa presente che l'intervento non incide sui parametri
urbanistici e sulle volumetrie, che non cambia la destinazione
d'uso e la categoria edilizia, e che non altera i prospetti;

DICHIARA ALTRESI'

che le suddette opere:

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione;
- b) non comportano modifiche della sagoma; della costruzione, dei prospetti;
- c) non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) non modificano la destinazione d'uso della costruzione delle singole unità immobiliari;
- e) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) rispettano le originarie caratteristiche costruttive (limitatamente ad immobile compreso in zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 pubblicato nella G. U. n. 97 del 16 aprile 1968) (1);
- g) non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- h) non interessano l'immobile vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché con la legge n. 431/85 (1).

Allega documentazione tecnica illustrativa di quanto dichiarato.

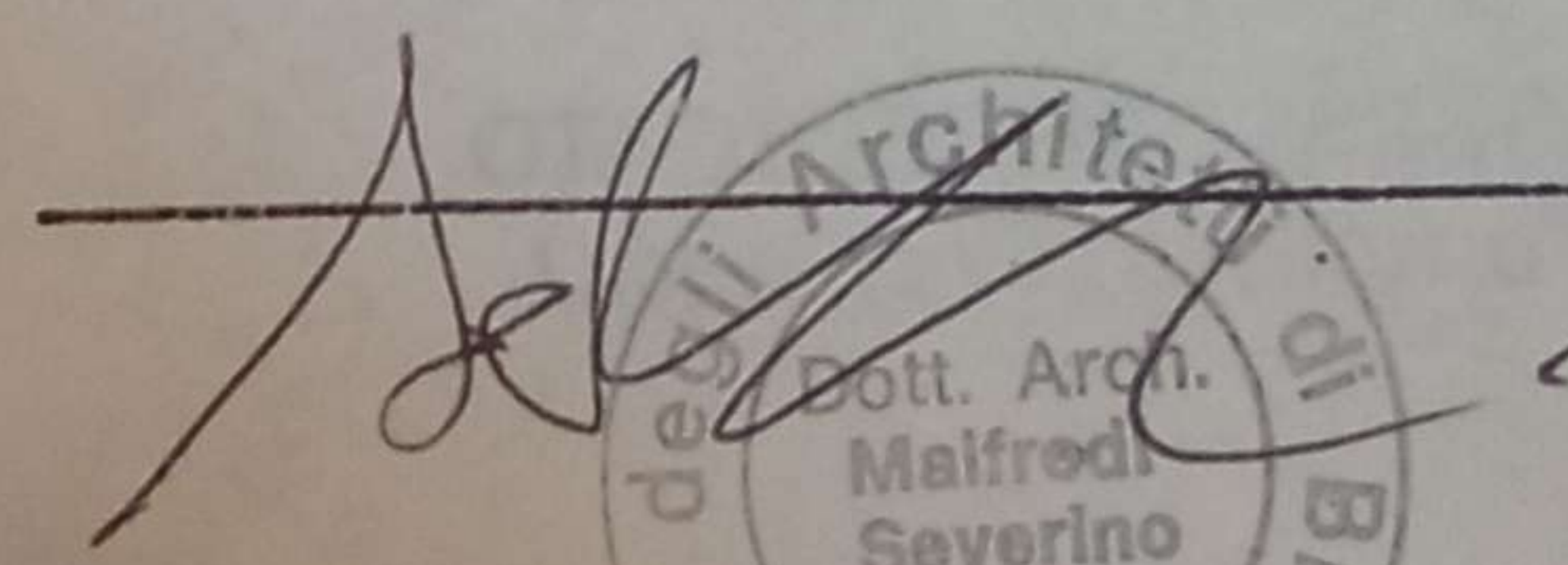
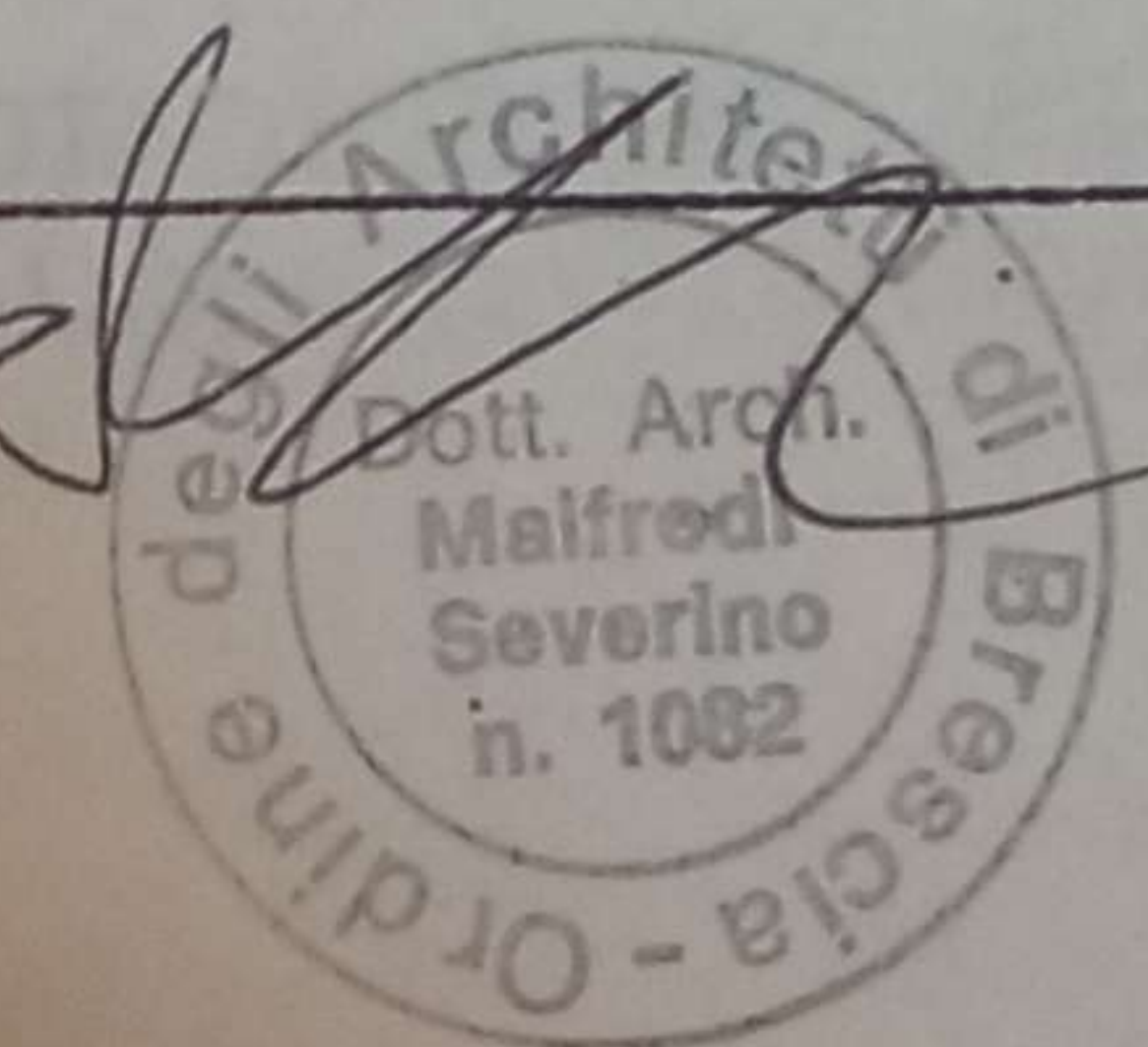
Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione,

A S S E V E R A

ai sensi dell'art. 8 del D.L. n° 193 DEL 26/5/95 e successive modificazioni ed integrazioni, le suddette opere da compiersi ed il rispetto delle stesse alle vigenti norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

li 06.12.1995

IL TECNICO

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Registrato al N. 22/94

Verificata la rispondenza della presente "documentazione tecnica" allegata alle vigenti norme urbanistiche e del regolamento edilizio comunale.

(oppure)

~~Si rileva la non rispondenza della presente alla casistica dell'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, per la seguente motivazione:~~

.....

.....

.....

.....

.....

Pertanto si segnala al Sindaco quanto sopra per l'adozione dei conseguenti provvedimenti di legge.

li 18/12/95

IL TECNICO COMUNALE
IL TECNICO COMUNALE
(Laini geom. M. Grazia)



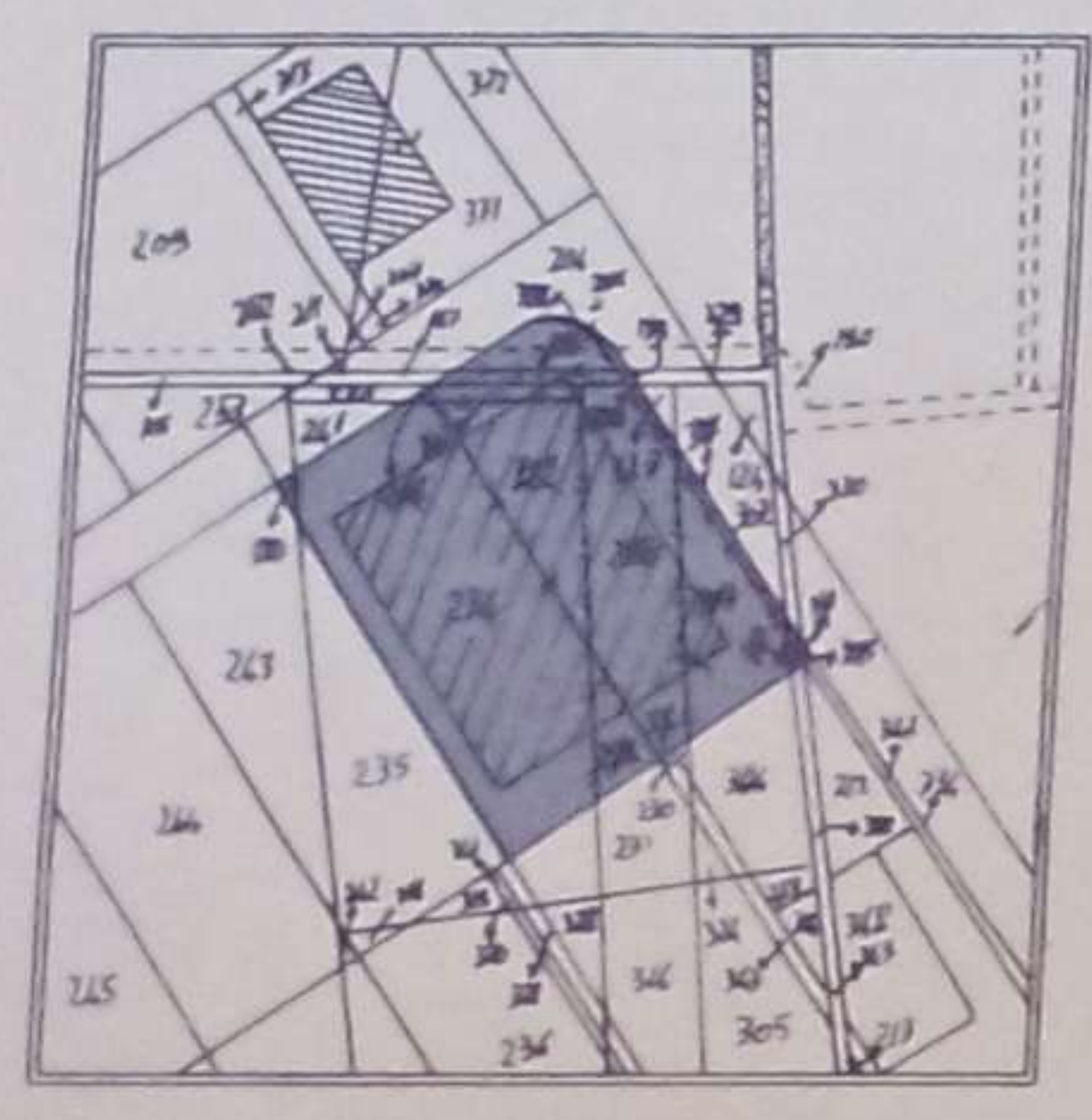
Preso atto:
IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO
(Fornoni Francesco)

OPERE INTERNE NEL
CAPANNONE ARTIGIANALE ESISTENTE
DI CUI ALLA C.E. 33/91

UBICAZIONE ORZIVECCHI via [REDACTED]
 DITA [REDACTED]
 IL TECNICO ARCH. ALFREDO SEVERINO

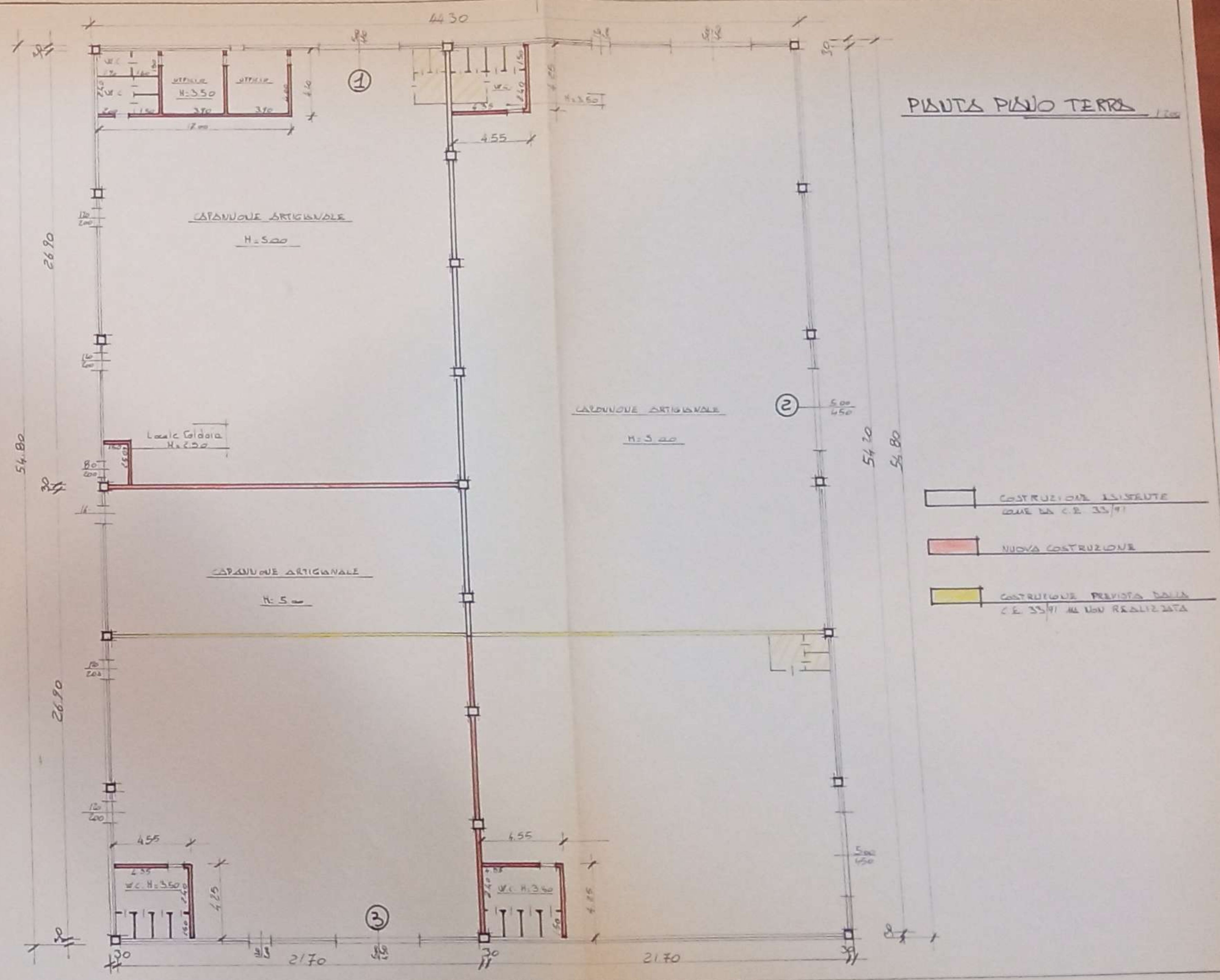
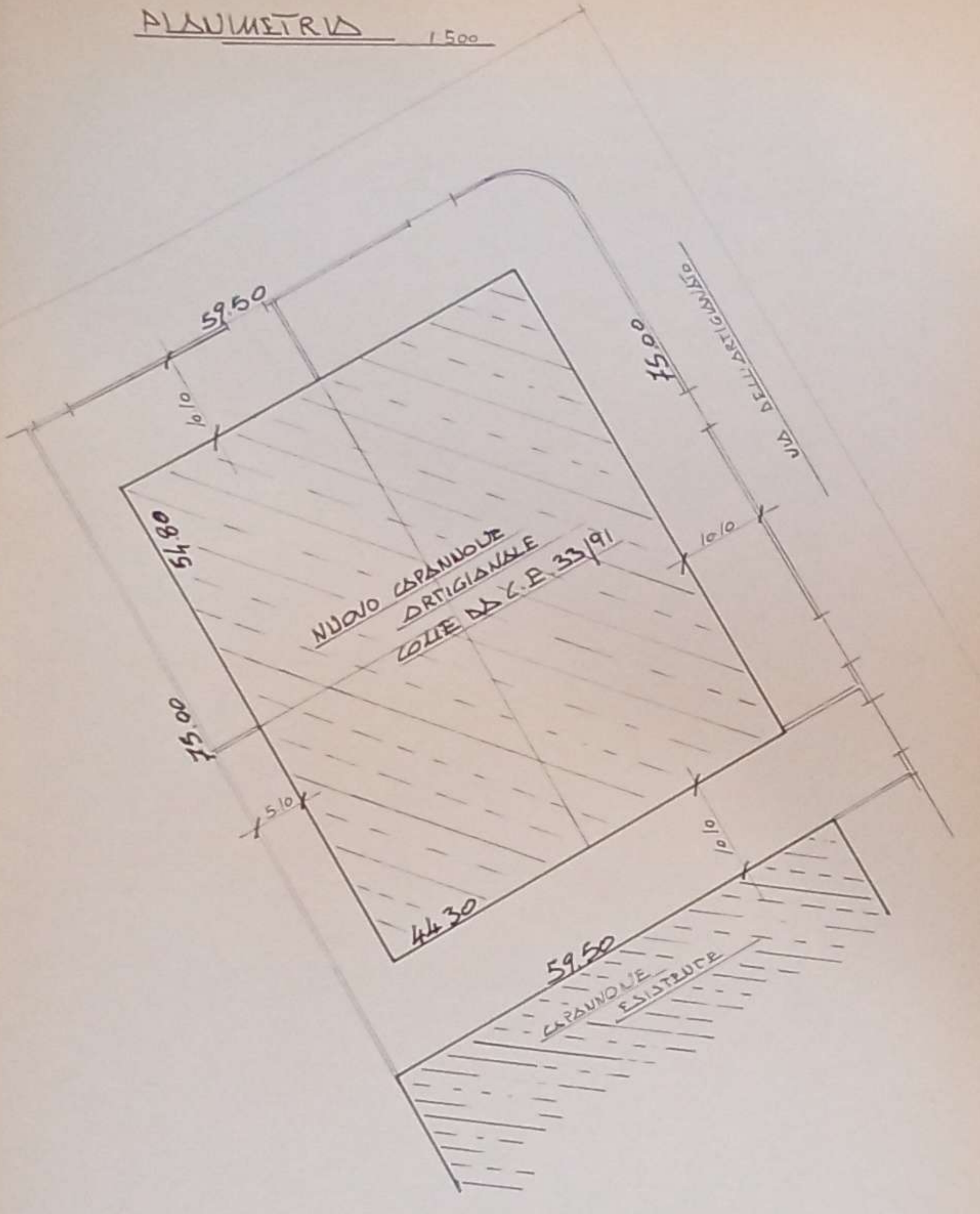
COMUNE DI ORZIVECCHI (BS)
 14 DIC 1995
 PROT. 2692
 CAT. CL. FASC.

ESTRATTO MAPPA



N.C.T.R. - ORZIVECCHI
 FOGLIO 4
 MAPP. 120-121-122-123-124-205-206-228
 229-234-241-280-302-303-328-332-335-337
 SCALA 1:2000

PLAUMETRIA 1:500



Comune di ORZIVECCHI

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 33/91 Prot. N. _____

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 20/06/1991

con la quale _____

p. IVA _____

chiede e la concessione per realizzazione nuovo capannone

in Via _____ area ind.-art. n. _____, su _____ mappal. _____
120/206/121/234/229/204/26/24/122/228/303/302/193/20/53
n. fg. 4 _____ censuario Orzivecchi

da adibirsi ad uso artigianale

di proprietà _____

Progettista MAIFREDI arch. Severino | MFRSRN58B02C925E
codice fiscale

Direttore dei lavori _____ | _____
codice fiscale

Esecutore dei lavori _____

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale in data _____

Visto il parere in data 27/06/1991

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. _____ in data _____

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Preso atto del parere del/ _____
nulla osta del/ _____

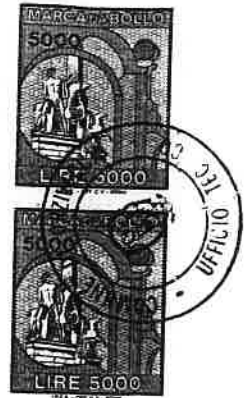
_____ in data _____ n. _____

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 27/06/1991 con verbale n. 5;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio
1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modifi-



REGISTRATA

a _____
addi _____
al N. _____ Vol. _____
Esatte L. _____

SPECIFICA

Carta boll. orig. L.	_____
Carta boll. copie *	_____
Registrazione *	_____
Accesso Ufficio	_____
Registro . . . *	_____
Quietanza . . . *	_____
TOTALE . . . L.	_____

Viste le leggi regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

Vista la quietanza della Tesoreria comunale N. _____ in data _____ comprovante il versamento della quota di contributo per opere di urbanizzazione; (1)

L. 5.948.000/

R I L A S C I A

a Dalex Immobiliare S.r.l.

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - La quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinato in L. 4.758.000/ (2) da corrispondere in unica rata prima del ritiro della concessione

2 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

3 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

(1) A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art. 11 - 1° comma - Legge n. 10/1977).

(2) Questo contributo è corrisposto in corso d'opera e, comunque, non oltre 90 giorni

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

4 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi ¹² (3), ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

5 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

7 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.

8 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

9 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

10 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

11 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

12 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

13 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

14 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi ³⁶ (4);

15 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a area industriale-artigianale

(3) Non superiore a 12.

(4) Non superiore a 36.

16. E' TASSATIVAMENTE OBBLIGATORIO SEPARARE LE ACQUE BIANCHE
DA QUELLE NERE. L'allacciamento alla fognatura comunale
dovrà essere effettuato secondo le prescrizioni impartite
dall'U.T.C.. L'avvenuta realizzazione dell'allacciamento
è condizione essenziale per l'ottenimento dell'agibilità.

17. Per qualsiasi tipo di attività venga insediata nel costruen-
do fabbricato, è obbligatoria la richiesta di autorizzazio-
ne di inizio attività o di trasferimento di attività da
presentarsi presso gli uffici comunali, nonché la compila-
zione della scheda tecnica di notifica (da ritirarsi pres-
so l'U.T.C. e da restituire debitamente compilata ed in du-
plice copia allo stesso ufficio comunale), qualora la
ditta insediata abbia un numero di dipendenti superiore a
3 (compreso il titolare).



Dal Municipio, addì 30/07/1991

IL SINDACO

Comune di ORZIVECCHI

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio
in data (1) 30/07/1991 e vi rimarrà pubblicata per
quindici giorni consecutivi.

Addì 30/07/91

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la pre-
sente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150,
e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a
mano di Focchietti E.

Addì 24/09/91

IL MESSO COMUNALE

(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.



MAIFREDI ARCH. SEVERINO VIA ROMA, 7 - TEL. 030/972888 - COMEZASO-CREZANO

PROGETTO: **NUOVO CAPANNONE ARTIGIANALE**

COMUNE DI: ORZIVICINI BS

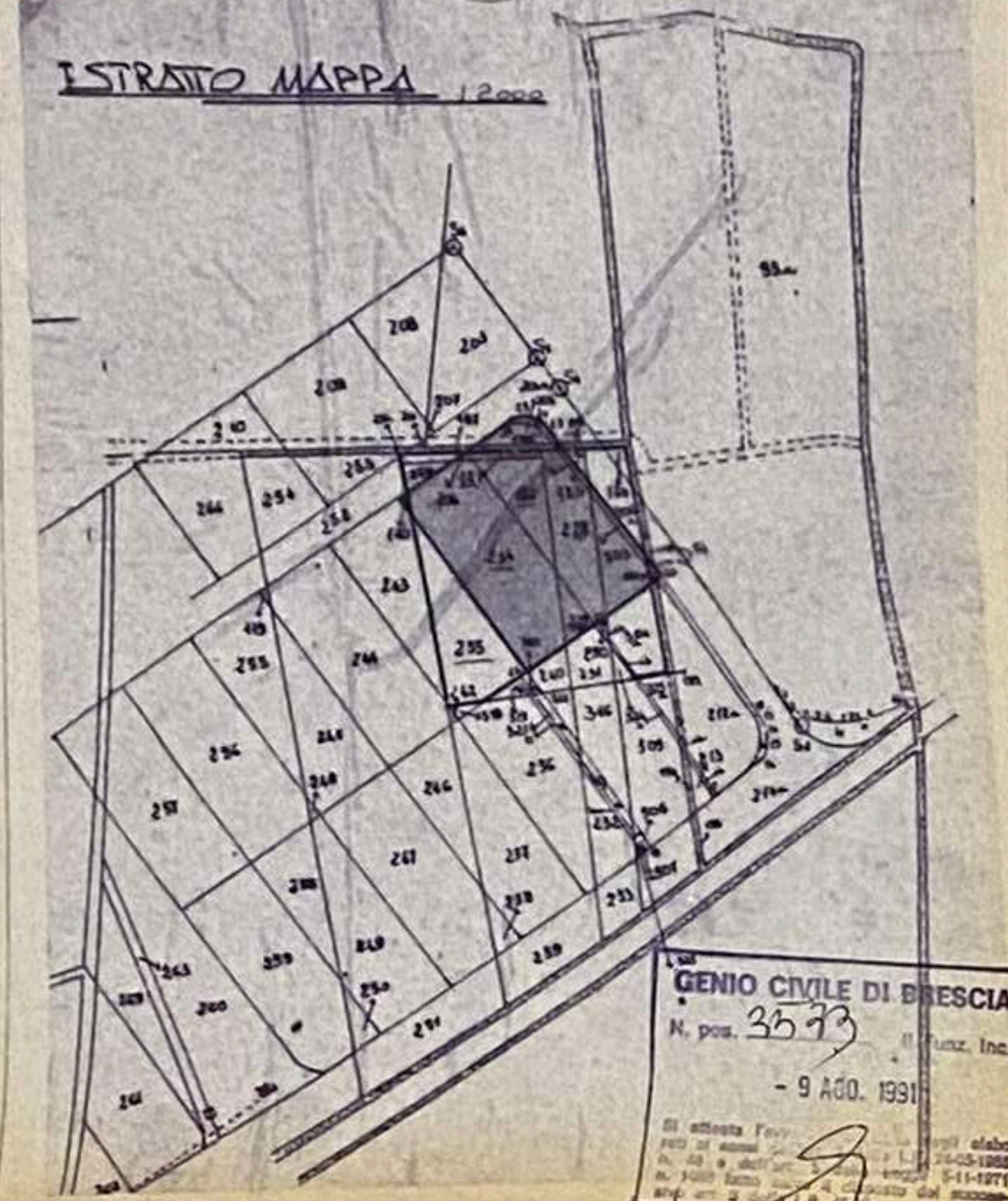
FOGLIO: 4 MAPPALE

DATA: 10.6.91

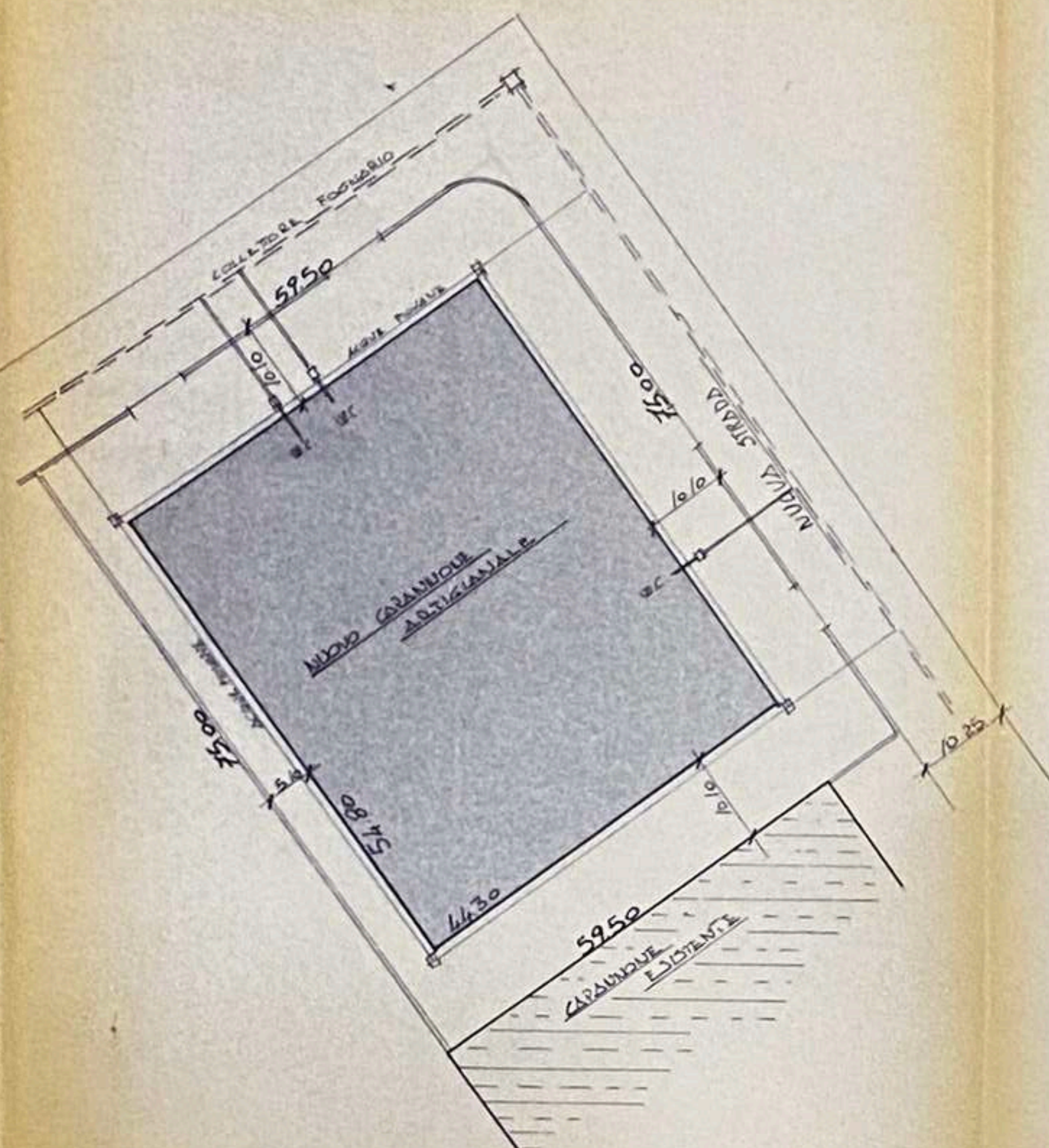
SCALA:

COMMITTENTE:

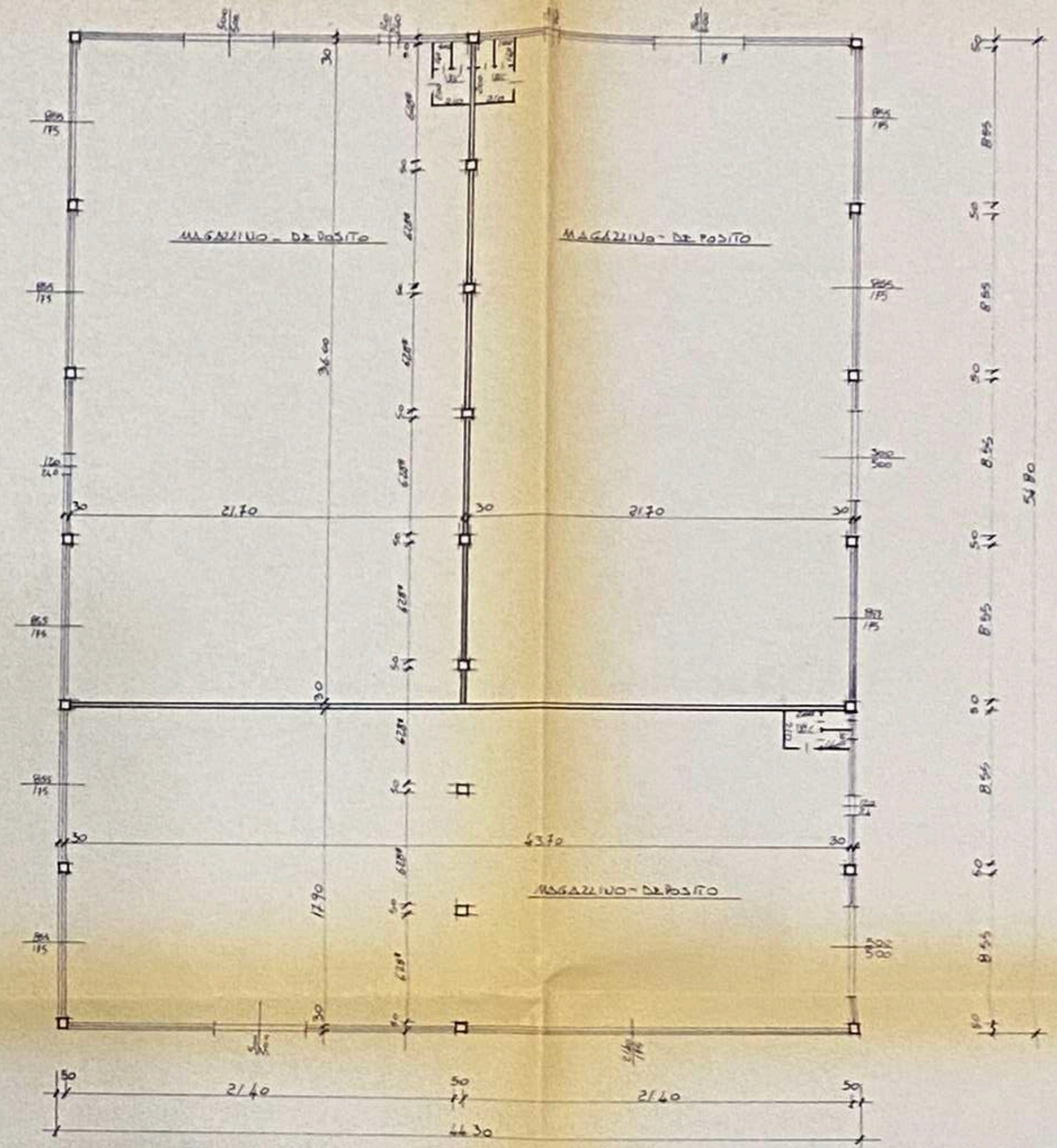
PROGETTISTA:



PIANIMETRIA 1:500



PANTA PIANO TERZO 1:200

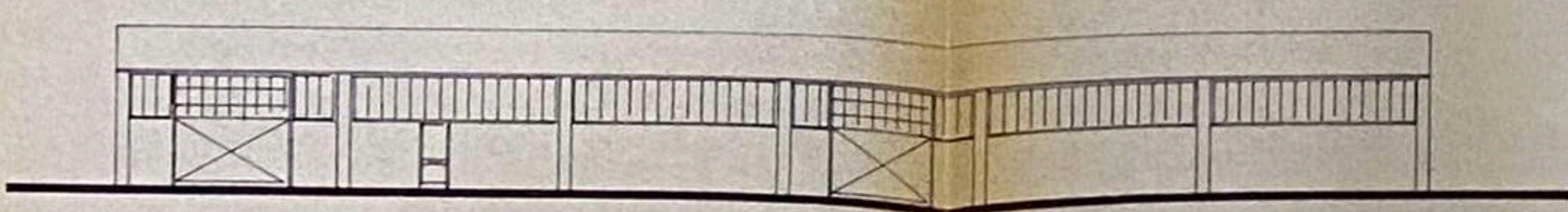


LEGENDA

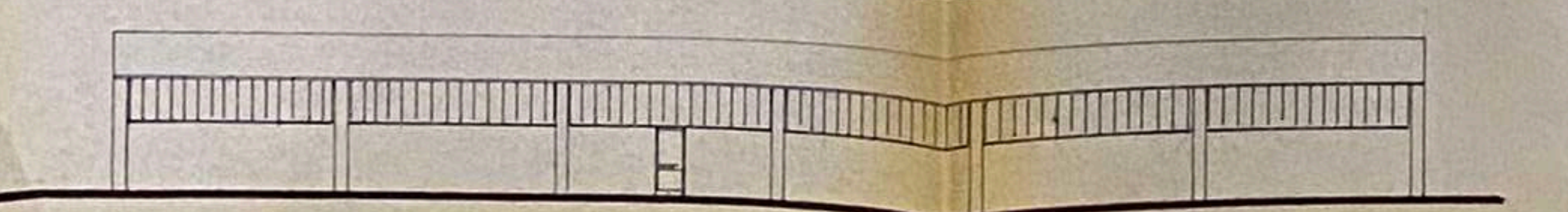
- 1) Superficie lotto 59,50 x 75,00MQ. 4.462,50
- 2) Superficie coperta
 - disponibileMQ. 2.570,00
 - da progetto 44,30 x 54,80MQ. 2.427,64
 - rimane superficie disponibile MQ. 142,36

NB: si fa presente che in funzione delle destinazioni d'uso dei locali, che verranno assegnate successivamente in fase di vendita, verrà presentata variante in corso d'opera specificando i vari impianti tecnologici e relativi servizi igienico-sanitari necessari per le attività svolte nei capannoni.

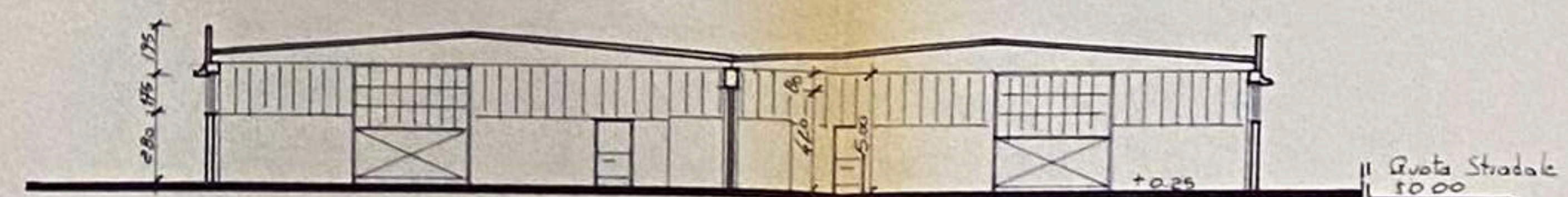
PROSPETTO EST 1:200



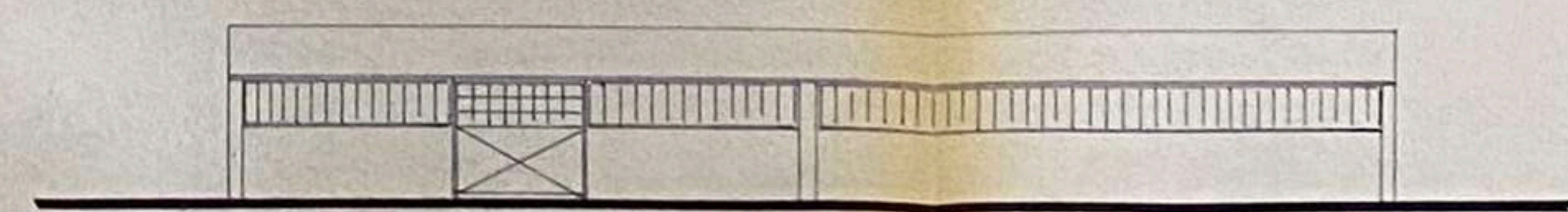
PROSPETTO OVEST 1:200



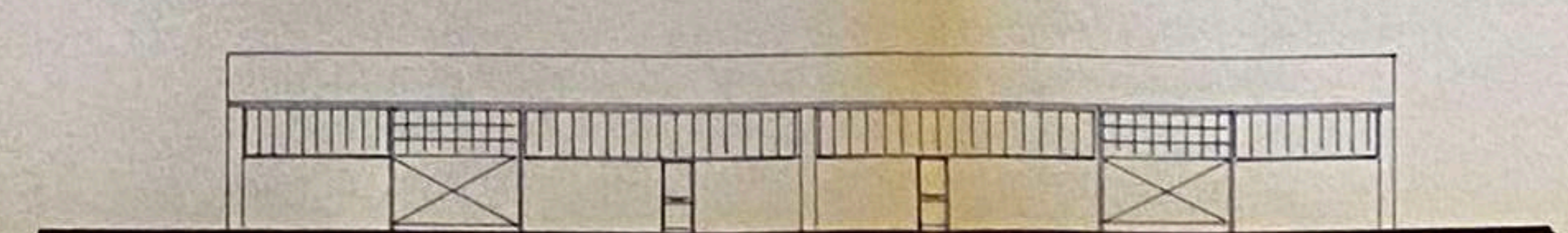
SEZIONE 1:200



PROSPETTO SUD 1:200



PROSPETTO NORD 1:200



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO V.

RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Orzivecchi (BS).

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE



di ORZIVECCHI

OGGETTO: 3599 Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità.
Pratica edilizia-Concessione n. 33/91

Il sottoscritto ditto [redacted]
titolare della concessione edilizia nr. 33/91 per la costruzione:
di capannone artigianale
in questo Comune in Via [redacted]
Sez. _____ Fgl. 4 Mapp. n. 234-228/122.....

D I C H I A R A

che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata in data 14.12.95
e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti;

C H I E D E

il permesso di agibilità per la suddetta costruzione (1) capannone artigianale

Allega:

- 1) Ricevuta n. _____ in data _____ per versamento concessione governativa di L. _____
- 2) Bolletta n. _____ del _____ comprovante il pagamento di L. _____ per diritto fisso visita dell'Ufficiale Sanitario.
- 3) Dichiarazione dei seguenti Enti di nulla-osta:
_____ in data _____ n. _____
_____ in data _____ n. _____
- 4) Collaudo statico (per eventuali lavori in c.a.) in data _____ a firma del Sig. Ing. Conter Simonetta iscritto all'Albo dgl. ingegneri della Provincia di BS al nr. 1573
- 5) Marca da L. _____ per rilascio permesso di agibilità.

Con osservanza.

DALEX IMMOBILIARE s.r.l.
CASTELCOVATI (BS) - Via Roma, 68
capitale sociale L. 20.000.000 int. vers.
C.C.I.A.A. N° 323885
Reg. Imprese n° 20997
C. F. e P.IVA: 01571670981

Ulfone

Prot. n. Li,

OGGETTO: Dichiarazione di conformità - Nulla-osta tecnico per permesso di agibilità.

Pratica edilizia - Concessione n.

Costruzione:

Ditta:

Il sottoscritto tecnico comunale,

Vista la concessione edilizia n. /P.E. in data

(eventuali modifiche)

Visti tutti gli atti di progetto nonché i verbali di sopralluogo;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute, come risulta dalla documentazione in atti;

Previo sopralluogo in data odierna;

D I C H I A R A

che la menzionata costruzione - ubicata in Via

Sez. Fg. Mapp. n. è stata eseguita in conformità al progetto approvato ed alla concessione edilizia premessa;

R I T I E N E

nulla-ostare dal punto di vista tecnico al rilascio del permesso di agibilità (1)

C E R T I F I C A

la consistenza dell'opera:

Edifici	Locali destinati all'attività			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali
	Locali	Accessori	Totale		
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5

Distinta locali destinati ad uso specifico:

- Negozi . . . nr. mq.
- Laboratori . . . nr. mq.
- Stalle . . . nr. mq.
- nr. mq.
- Magazzini . . . nr. mq.
- Autorimesse . . . nr. mq.
- Cantine . . . nr. mq.
- nr. mq.

O S S E R V A Z I O N I

Visto: **IL SINDACO**

IL TECNICO COMUNALE

(1) ed allo svincolo della cauzione . . . (In caso di stipula di convenzione o atto unilaterale).

Prot. n.

Li,

OGGETTO: Accertamento Sanitario per rilascio permesso di agibilità.

Pratica edilizia - Concessione n.

Costruzione:

Ditta:

L'Ufficiale Sanitario, sulla risultanza del sopralluogo eseguito in data odierna;

D I C H I A R A

di aver visitato la costruzione menzionata e di aver accertato quanto segue:

1. I muri sono convenientemente prosciugati?	
2. La costruzione presenta difetti di aria e di luce?	
3. Come avviene lo smaltimento delle acque immonde? (1)	
4. Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti? (1)	
5. Lo smaltimento di cui al nn. 3 e 4 avviene in maniera da non inquinare il sottosuolo? (1)	
6. Come si è provveduto per la fornitura dell'acqua potabile?	
7. Le latrine, gli acquedotti, gli scarichi sono costruiti e collocati in modo da evitare le esalazioni dannose e le infiltrazioni?	
8. Come si è provveduto a convogliare le acque pluviali?	
9. Vi è qualche causa manifesta di insalubrit�?	
10. Si � osservato ogni pi� particolare prescrizione del vigente regolamento comunale di Igiene e Sanit�?	
11. Quando furono ultimati le parti integrali della fabbrica?	
12. Quanti sono i piani?	
13. La cubatura degli ambienti � secondo le disposizioni regolamentari?	
14. E' Industria che appartiene alla classe: (2)	

ci  esposto

DA' PARERE

al rilascio del permesso di agibilit  della costruzione di cui al presente verbale.

Diritti sanitari corrisposti con bolletta n. in data L.

L'UFFICIALE SANITARIO

(1) con particolare riguardo a quanto prescrive la legge 10-5-1976, n. 319.

(2) Indicare la classe di appartenenza (prima o seconda) ed il numero della lavorazione. (D.M. 23-12-1976) in relazione all'art. 216 del T.U.L.L. S.S.

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO VI.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Orzivecchi (BS).



CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

delle opere in cemento armato ricorrenti nella costruzione eretta in Comune di :
Orzivecchi

COMMITTENTE:

████████████████████

PROG.CAL.OPERE IN CEMENTO ARMATO IN OPERA:

Dott.Ing.Grisoli Ercole

DIR.LAV.OPERE IN CEMENTO ARMATO IN OPERA:

Dott.Arch. Severino Maifredi

PROG.CAL.OPERE IN C.A.-C.A.P. PREFABBRICATE:

Dott.Ing. Dario Gagliandi

DIR.LAV. OPERE IN C.A.-C.A.P. PREFABBRICATE:

Geom. Angelo Barbi

IMPRESA COSTRUTTRICE OPERE IN OPERA:

Edil Maffeis s.a.s.

IMPRESA COSTRUTTRICE OPERE PREFABBRICATE:

S.p.A. S.Michele

COLLAUDATORE:

Dott. Ing. Simonetta Conter iscritta all'Albo

degli Ingegneri di Brescia al N.1573

DENUNCIA DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO:

effettuata il 09-08-1991

posizione N. 3533

DESCRIZIONE DELL'OPERA:

Trattasi di nuovo capannone ad uso artigianale. Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato con plinti a bicchiere e fondazioni in cemento armato gettate in opera collegate tra loro con cordoli. Le orizzontali sono in cemento armato prefabbricato.

PROVE SCLEROMETRICHE:

strutture in cemento armato verticali $R=300 \text{ kg/cm}^2$

strutture in cemento armato inclinate $R=350 \text{ kg/cm}^2$

RELAZIONE DI COLLAUDO:

Dagli elaborati consegnati per presa visione, dalla relazione di calcolo presentata dal progettista, risulta che le sollecitazioni dei materiali delle varie strutture danno valori ammissibili con le prescrizioni dei materiali fatte dal calcolatore, e pertanto si ritiene che il dimensionamento delle strutture è stato fatto nel rispetto delle Norme Vigenti, per quanto riguarda le ipotesi di carico e per quanto riguarda i tassi massimi dei materiali impiegati. Inoltre, la visita in cantiere e l'ispezione accurata dell'opera, hanno permesso di accertare che le strutture sono state eseguite a regola d'arte e realizzate come da elaborati. Non appaiono alla vista fessurazioni, incrinature o deformazioni pregiudizievoli che potrebbero denunciare cedimento delle fondazioni. Inoltre, per quanto non più accertabile ed ispezionabile all'atto della visita, la D.L. garantisce che le strutture sono state eseguite secondo i disegni di progetto e le disposizioni impartite dalla D.L. in corso d'opera e nel rispetto delle disposizioni di Legge e dei Regolamenti vigenti. Non esistendo in atti certificati di prove materiali, si effettuano controlli di calcolo, che risultano essere stati eseguiti da tecnico qualificato, verificandone l'esattezza secondo le norme della scienza delle costruzioni e nelle ipotesi più sfavorevoli. Si sono svolte, alcune serie di battute sui getti con sclerometro, ottenendo un valore medio della resistenza cubica più che soddisfacente.

CONCLUSIONE

Per quanto sopra esposto, visti i risultati positivi degli accertamenti e considerato che durante la visita non si sono notate visibili manchevolezze nelle strutture, che i calcestruzzi appaiono di buona fattura e consistenti all'esame sclerometrico, che la relazione finale della D.L. non ha rilevato alcunchè di irregolare, che per quanto non visibile o ispezionabile la D.L. e l'impresa confermano ed assicurano la piena rispondenza al progetto esecutivo e la costruzione a regola d'arte, la sottoscritta dichiara collaudata con esito positivo la costruzione di cui sopra dandone atto con il presente certificato. Sono fatte salve per l'impresa le responsabilità derivanti dagli artt. 1667/c e 1669/c del Codice Civile.

il collaudatore

Brescia 12-12-1995

dott. ing. SIMONETTA CONTER
Via Tosio, 28 - Tel. 3770486
25121 B R E S C I A
Albo 1573
Cod. Fisc. CNT SNT 58B54 B157R
Partita IVA 01507460986



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO VII.

SCHEDE CATASTALI.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.ITTEE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (FDL 13-4-1989, n. 682)

MOD. AN (CEU)
LIBRE
700

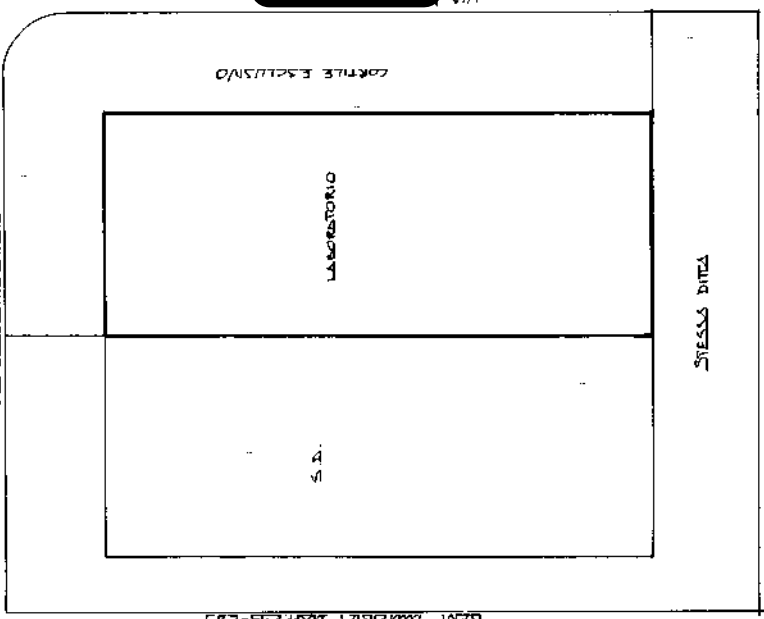
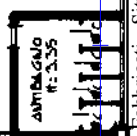
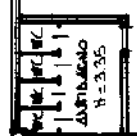
Planimetria di u.u. in Comune di ORZAVECCHI

VIA ...
NCTR F. L. M. 234
I.M. 762 del 5.3.97

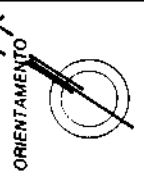
PLANIMETRI 1:500

PIAUV TERRA

LABORATORIO H=5.00



SENI MOBILI MAP. 231-210-501



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO



Completata dal Arch. Maurizio Savio
(Incar. esperta - firm.)
iscritto all'albo degli Architetti
della provincia di BS n. 1082
data 04/04/2027 Firmo Borsari

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Modificazioni catastali
F. 234 sub 3 in via

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2024 - Comune di ORZAVECCHI (CH-50) - Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 234 - Subalterno 3

VIA ... Piano T

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO VIII.

ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE DEL
FABBRICATO IN ESAME.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

MODULANO
F. - Catasto - 481

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

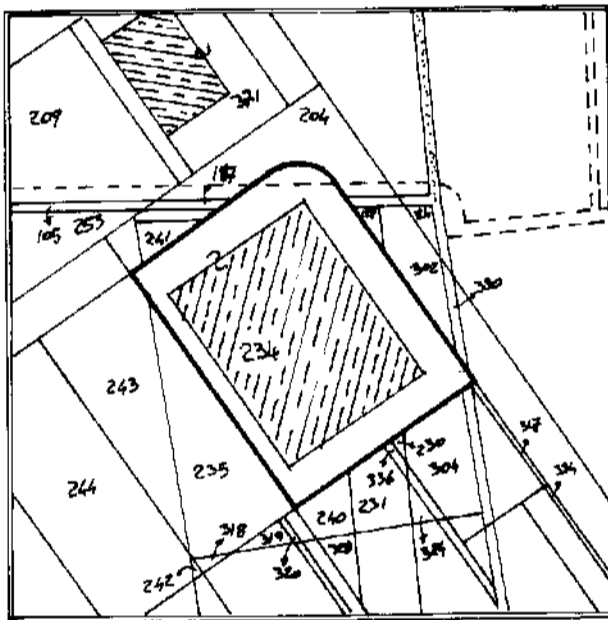
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	<u>ORZIVECCHI</u>	C.T. Sez.	<u>Fgl. 4 Mapp. 234</u>
Via/piazza	<u>[REDACTED]</u>	C.E.U. Sez.	<u>Fgl. 4 Mapp. 234</u>
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1:	<u>00</u>
		Tipo mappale n. <u>762</u> del <u>5-3-97</u>	



<p> Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>EO1410/87</u> <u>7-4-97</u> Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. _____ </p>	<p>L'operatore _____</p>	<p> 20 </p>
--	--------------------------	----------------------------------

MODULARIO
F. - Catasto - 482

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

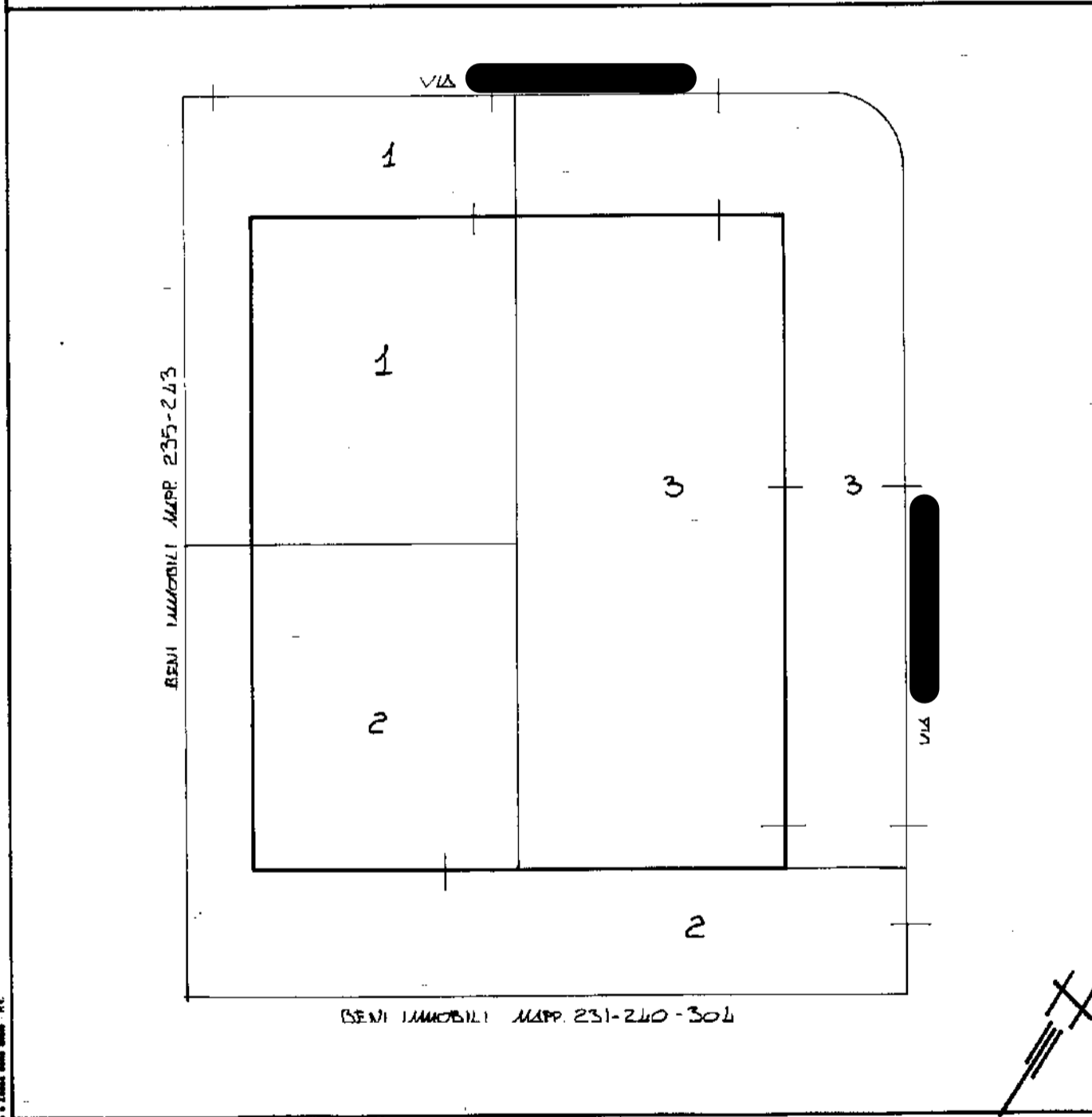
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappa n.	del
ORZIVECCHI		L	234	762	5.3.97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	
Protocollo <u>EC/410/87</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____		

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 3

Comuna		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
<u>ORZIVECCHI</u>			<u>4</u>	<u>234</u>	<u>762</u>		<u>5.3.97</u>	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>234</u>	<u>1</u>	<u>VIA [REDACTED]</u>		<u>sn</u>	<u>T</u>			<u>LABORATORIO con due uffici, wc e locale caldaia</u>
<u>234</u>	<u>2</u>	<u>VIA [REDACTED]</u>		<u>sn</u>	<u>T</u>			<u>MAGAZZINO-DEPOSITO con wc</u>
<u>234</u>	<u>3</u>	<u>VIA [REDACTED]</u>		<u>sn</u>	<u>T</u>			<u>LABORATORIO con due wc</u>

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.U.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO ARCHITETTO
Protocollo <u>EO 2410/97</u>		<u>20.3.97</u>
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.		Dot. Arch. <u>Severino</u>
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.		n. <u>1082</u>
		firma <u>[Signature]</u>

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO IX

ESTRATTO DI MAPPA.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.



N=5030600

E=1576000

Comune: (BS) ORZIVECCHI
Foglio: 4
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica TI09087/2024
6-Mag-2024 11:1:53

1 Particella: 234

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO X.

VISURE CATASTALI.

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2024

Dati della richiesta	Comune di ORZIVECCHI (Codice:G150)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 4 Particella: 234 Sub.: 3

INTESTATO

1 [redacted] sede in ORZIVECCHI (BS)		(1) Proprieta' 1/1
--------------------------------------	--	--------------------

Unità immobiliare dal 07/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	4	234	3			D/1					Euro 7.746,85 L. 15.000.000	COSTITUZIONE del 07/04/1997 in atti dal 07/04/1997 (n. E01410.1/1997)
Indirizzo		VIA DELL' ARTIGIANATO Piano T											
Notifica						Partita		1000617		Mod.58		-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G150 - Foglio 4 - Particella 234

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] sede in ORZIVECCHI (BS)	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/12/2023 Pubblico ufficiale MOR CLAUDIO Repertorio n. 50010 Sede TP5 Registrazione Volume 1T n. 699 registrato in data 09/01/2024 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 8.1/2024 - Pratica n. BS0003091 in atti dal 09/01/2024			

Situazione degli intestati dal 31/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] sede in ORZIVECCHI (BS)	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/12/2023

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/03/2008 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 134403 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10541.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 16/04/2008
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 17/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in UDINE (UD)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/03/2008
DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/05/2001 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 5348 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 13037.1/2001 Reparto PI di BRESCIA - Pratica n. 230773 in atti dal 11/06/2001		

Situazione degli intestati dal 26/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in ADRO (BS)	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/05/2001
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/05/1997 Pubblico ufficiale MONDELLO M. Sede VEROLANUOVA (BS) Repertorio n. 88954 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione n. 881 registrato in data 10/06/1997 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE Voltura n. 14348.2/1997 - Pratica n. 268195 in atti dal 03/07/2001		

Situazione degli intestati dal 07/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in CASTELCOVATI (BS)	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 26/05/1997
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/04/1997 in atti dal 07/04/1997 (n. E01410.1/1997)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO XI.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Fonte dei dati _ Cened Lombardia.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.8

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : ORZIVECCHI
 Indirizzo : Via dell'Artigianato 13/15/17
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1993-2006
 Superficie utile riscaldata (m²) : 1128.86
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 6653.55
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale				ORZIVECCHI				Sezione		NCT	Foglio	4	Particella	234
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	97703,30 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 649.99
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	52047,60 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 40.68
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 129.06
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	APE_ORZIVECCHI_intervento_migliorativo	NO	10.00	F (625.09)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	6653.55	m ³
S – Superficie disperdente	2993.12	m ²
Rapporto S/V	0.45	
EP_{H,nd}	331.34	kWh/m ² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0700	-
Y_{IE}	1.51	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Generatore di aria calda	1997		Gas naturale	149.60	0.67	η_H	2.70	492.40
	Generatore di aria calda	1997		Gas naturale	6.96				
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	1997		Energia elettrica	1.20		η_w	0.04	0.18
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					22.58			37.94	157.40
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 17/12/2019

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Dario Ferrari	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 19/12/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.