

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO BONOFILIO

CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 18.07.2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 163/13: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.PAOLO BONOFILIO

CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI

PREMESSA

Il curatore dott. Gitti nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L'esperto, previo accertamento della consistenza del compendio immobiliare intestato alla ditta fallita, provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

connessi con il suo carattere storico - artistico;

5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
7. Provveda il perito a reperire, se necessaria, la certificazione energetica degli immobili.

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Manerba del Garda, Salò, Porto Mantovano e Gardone Val Trompia ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. TERRENI CON SOVRASTANTI EDIFICI RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE A MANERBA DEL GARDA (BS)

Piena proprietà (quota 1/1) di omissis.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Manerba del Garda

Foglio 11

<u>mapp.12118/5</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5	RC€ 637,82
<u>mapp.12118/6</u>	via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25	RC€ 55,52
<u>mapp.12123/2</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 5	RC€ 490,63
<u>mapp.12123/3</u>	via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25	RC€ 55,52
<u>mapp.12123/8</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€ 441,57
<u>mapp.12123/9</u>	via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, 17	RC€ 37,5
<u>mapp.12123/10</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4	RC€ 392,51
<u>mapp.12123/11</u>	via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, 17	RC€ 37,5
<u>mapp.12123/12</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€ 441,57
<u>mapp.12123/13</u>	via delle Noveglie, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25	RC€ 55,52
<u>mapp.12119/1</u>	via delle Noveglie 5/I, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12120/3</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12122/1</u>	via delle Noveglie 5/D, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12730</u>	aggraffato al mapp. 12122/1	
<u>mapp.12122/2</u>	via delle Noveglie 5/C, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12731</u>	aggraffato al mapp. 12122/2	
<u>mapp.12124</u>	via delle Noveglie 3/A, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12125</u>	via delle Noveglie 3/B, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12126</u>	via delle Noveglie 3/C, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12127</u>	via delle Noveglie 3/D, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12128</u>	via delle Noveglie 3/E, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12129</u>	via delle Noveglie 3/F, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12130</u>	via delle Noveglie 3/G, P.T-1-S1, in corso di costruzione	
<u>mapp.12131</u>	via delle Noveglie 3/H, P.T-1-S1, in corso di costruzione	

<u>mapp.12132</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12133</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12134</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12135</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12724/1</u>	via delle Noveglie 5/H, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12725</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12726</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12727/1</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12728/1</u>	via delle Noveglie, P.T-1-S1, in corso di costruzione
<u>mapp.12601</u>	via delle Noveglie, P.T, area urbana, mq 3.387
<u>mapp.12602</u>	via delle Noveglie, P.T, cat. D/1 RC€ 167,50

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di più ampio complesso edificato su aree originariamente censite al catasto terreni al foglio 9 con i mappali 9026-9027-9028-9029-9094.

CONFINI

L'intero complesso immobiliare confina da nord con:

mappali 10379 – 10380 – 154 – 6375 – 4714, via Noveglie, mappali 1979 – 11807 – 11809 – 12178 – 11959 – 11958 – 12336 – 3970 – 12280, via Perlino.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di piena proprietà (quota 1/1) di omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso residenziale costituito da area con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione sito in via Noveglie nella zona sud

del centro comunale di Manerba del Garda.

La zona è caratterizzata da prevalenti edifici residenziali di nuova realizzazione di tipologia villetta singola o bifamiliare.

Il complesso residenziale in corso di costruzione è costituito da n. 16 edifici per complessive n. 26 unità abitative con annessi giardini, cantine ed autorimesse.

I fabbricati si sviluppano su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed un piano interrato e sono caratterizzati da coperture in legno, facciate intonacate e parzialmente rivestite in pietra.

Tutti gli edifici sono completi per quanto riguarda le strutture portanti e le finiture esterne (esclusi i giardini), mentre per quanto riguarda le finiture interne sono stati realizzati:

- l'impianto di riscaldamento a pavimento: è mancante la caldaia;
- impianto di climatizzazione è predisposto (solo tubi);
- l'impianto elettrico è stato realizzato con la posa delle scatole ed i cavi tirati; sono mancanti i frutti;
- serramenti esterni mancanti ad eccezione della portafinestra a piano terra del soggiorno; sono presenti tutte le ante esterne;
- serramenti interni mancanti; sono presenti i falsi telai;
- realizzata la caldana è mancante la pavimentazione;
- pareti intonacate ma non tinteggiate;
- sono mancanti i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina – angolo cottura;
- sono mancanti i sanitari;

- interrato al rustico con pavimento in battuto di cemento nell'autorimessa e basculante in lamiera;

- giardino con recinzione su fronte strada ma non divisori interni.

Di seguito le n. 26 unità abitative vengono descritte raggruppate per tipologia edilizia evidenziando eventuali differenze dello stato di avanzamento dei lavori delle finiture interne:

- **tipologia 1:** appartamento con giardino ed autorimessa in villa bifamiliare: unità abitativa n. 2 (mapp. 12118/5); trattasi di appartamento trilocale di circa mq 100 disposto su n. 2 piani suddivisi in soggiorno, cucina, bagno a piano terra e n. 2 camere e bagno a piano primo; completano la proprietà un giardino esclusivo di circa mq 155, n. 2 balconi di complessivi mq 21, un portico di mq 13, un piano interrato di circa mq 33 collegato all'appartamento con scala interna e comunicante con l'autorimessa (mapp. 12118/6) di circa mq 25; come finiture interne si evidenzia la presenza dei serramenti esterni;

- **tipologia 2:** villetta singola: in questa tipologia rientrano le unità abitative n. 3 (mapp. 12119/1) e 4 (mapp. 12724/1); trattasi di villetta singola di circa mq 127 disposti su n. 2 piani suddivisi in soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 3 camere; completano la proprietà un giardino esclusivo di circa mq 310 / 200, n. 2 balconi di complessivi mq 15, un portico di mq 25, un piano interrato di circa mq 45 collegato all'appartamento con scala interna e comunicante con l'autorimessa di circa mq 40; si evidenzia che l'accesso carraio al piano interrato

avviene mediante scivolo e corsello comune ai fabbricati 3, 4 e 5.

- **tipologia 3:** villetta singola: in questa tipologia rientrano le unità abitative n. 5 (mapp. 12725), 6 (mapp. 12726), 7 (mapp. 12727/1), 8 (mapp. 12728/1) e 19 (mapp. 12120/3); trattasi di villetta singola di circa mq 110 disposto su n. 2 piani suddivisi in soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 3 camere; completano la proprietà un giardino esclusivo di circa mq 250-300, n. 1 balcone di mq 10, un portico di mq 10, un piano interrato di circa mq 50 collegato all'appartamento con scala interna e comunicante con l'autorimessa di circa mq 40; si evidenzia che l'accesso carraio al piano interrato avviene mediante scivolo e corsello comune ai fabbricati 5, 6, 7, 8 e 19; nell'unità n. 7 è stato posato il rivestimento del pavimento in ceramica e sono posati i serramenti esterni.

- **tipologia 4:** villetta bifamiliare: in questa tipologia rientrano le unità abitative n. 20 – 21 (mapp. 121222/1-2), 18 – 17 (mapp. 12124 – 12125), 16 – 15 (mapp. 12127 – 12126), 14 – 13 (mapp. 12128 – 12129), 12 – 11 (mapp. 12130 – 12131), 28 – 27 (mapp. 12132 – 12133) e 26 – 25 (mapp. 12134 – 12135); trattasi di n. 7 villette bifamiliari ciascuna costituita da n. 2 appartamenti di circa mq 95 disposti su n. 2 piani suddivisi in soggiorno con angolo cottura, n. 2 bagni e n. 2 camere; completano la proprietà un giardino esclusivo di circa mq 130 – 150, n. 1 balcone di mq 9, un portico di mq 10, un piano interrato di circa mq 18 collegato all'appartamento con scala interna e comunicante con l'autorimessa di circa mq 30; le unità 11 –

12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 25 – 26 – 27 – 28 hanno il pavimento finito con piastrelle in ceramica, i serramenti esterni e quelli interni; l'unità n. 18 è completamente finita ad eccezione della caldaia e dell'impianto di climatizzazione.

- **tipologia 5:** palazzina quadrifamiliare: in questa tipologia rientrano le unità abitative n. 22 – 23 – 24 – 24 bis (mapp. 12123/2- 3 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13): trattasi di palazzina quadrifamiliare costituita da n. 4 appartamenti di cui:

- n. 2 (sub 2-12) si sviluppano su 3 piani (piano terra, primo ed interrato) con superficie pari a circa mq 85 (PT e 1) suddivisi in soggiorno con angolo cottura, n. 2 bagni e n. 2 camere; il piano interrato ha una superficie pari a circa mq 20, è accessibile mediante scala interna ed è comunicante con l'autorimessa di circa mq 25; la proprietà è completata da un balcone di circa mq 6, un portico di circa mq 6 da un giardino privato.

- n. 1 (sub 8) si sviluppa a piano terra della superficie di circa mq 56 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, n. 1 bagno e n. 2 camere oltre cantina al piano interrato della superficie di circa mq 13 accessibile mediante scala esterna e comunicante con l'autorimessa di circa mq 17 (sub. 9); la proprietà è completata da un giardino privato di circa mq. 123.

- n. 1 (sub 10) si sviluppa su 1 piano (piano primo) con superficie pari a circa mq 56 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, n. 1 bagno e n. 2 camere; la proprietà è completata da

un balcone di circa mq 12, da un cantina di circa mq 8 comunicante con l'autorimessa di circa mq 17 (sub 11).

Le unità n. 22 e 23 sono dotate di pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica delle pareti dei bagni; le unità n. 24 e 24 bis sono finite.

Di seguito si evidenziano le **difformità riscontrate** rispetto ai disegni di concessione:

- le misure esterne in pianta degli edifici 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 19 – 20 – 21 sono maggiori di circa 10 – 15 cm per lato, mentre quelle dell'edificio 22 – 23 – 24- 24 bis di circa 20 cm per maggior spessore delle murature perimetrali;
- sul vano scala degli edifici 3 e 4 in lato sud è stata realizzata n. 1 finestra;
- a piano terra degli edifici 20 e 21 una finestra è stata trasformata in portafinestra;
- il piano interrato degli edifici 5 – 6 – 7 – 8 – 19 è completamente difforme rispetto ai disegni di concessione sia per distribuzione delle partizioni interne sia per le dimensioni.

Inoltre si evidenziano i seguenti vizi – difetti riscontrati durante i sopralluoghi:

- i piani interrati sono soggetti a fenomeni di allagamento dovuti alla risalita della falda superficiale;
- il sistema di pompaggio non è funzionante;
- le finiture in pietra delle facciate esterne sono soggette a macchie di

sale proveniente dal dilavamento della malta;

- gli scivoli di accesso ai piani interrati dalla strada di lottizzo sono caratterizzati da una ridotta lunghezza e da una elevata inclinazione che rende difficoltoso se non impossibile l'accesso con autoveicoli;
- è ancora da eseguire il tappetino d'usura della strada di lottizzo e delle aree a parcheggio che devono essere collaudate come tutta la lottizzazione e cedute al comune.

Gli immobili sono liberi ad eccezione dell'appartamento n.24 (mapp.12123/8-9) occupato senza titolo dal preliminarista sig. omissis.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con:

- scrittura privata autenticata dal notaio Santosuosso rep 30996 del 29.09.2006, trascritta il 24.10.2006 ai nn. 8230/5429;
- scrittura privata autenticata dal notaio Santosuosso rep 30997 del 29.09.2006, trascritta il 24.10.2006 ai nn. 8231/5430;
- scrittura privata autenticata dal notaio Santosuosso rep 36664/14867 del 30.11.2007, trascritta il 20.12.2007 ai nn. 9954/6273.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati edificati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- P.L. "Perlino" del 20.08.2007 rep. 1432
- P.C. n. 340/2007 del 18.09.2007

- P.C. n. 205/2008 del 13.05.2008
- P.C. n. 462/2010 del 11.02.2011
- Convenzione Urbanistica prot. n. 6233 del 18.02.2012
- P.C. in sanatoria n. 3/2012 prot. 4096 del 28.03.2012
- agibilità parziale (mapp. 12118/2-3-5-6, 12121/2-3-4-5, 12123/2-3-8-9-10-11-12-13) richiesta prot.4526 del 06.04.12 rilasciata per silenzio – assenso.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Gli immobili in corso di costruzione non sono dotati di certificato di impianti (incompleti) e della certificazione energetica (non necessaria per mancanza delle caldaie); soltanto quelli censiti sono dotati dei certificati energetici allegati:

- mapp.12123/8 classe E
- mapp.12123/10 classe E
- mapp.12123/12 classe C
- mapp.12123/2 classe C
- mapp.12118/5 classe E

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, lo stato di avanzamento delle finiture interne ed esterne, la tipologia edilizia, la presenza di preliminare di compravendita trascritto avente ad oggetto l'intero complesso immobiliare, con conseguente possibilità di alienazione in unico lotto, si ritiene di stimare il complesso residenziale in tale ipotesi di vendita unitaria come segue.

Il valore di vendita dell'immobile nuovo finito è stimabile in €/mq.2.550 (valori bollettino minimo €/mq.2.400 – massimo €/mq.3.000) in ragione della dimensione (superficie commerciale media della singola unità immobiliare attorno ai 150 mq), della tipologia costruttiva (villette singole o bifamiliari), dell'ubicazione (senza vista lago) e delle caratteristiche del complesso (senza dotazioni infrastrutturali quali piscine o giardini condominiali) che lo rendono tipicamente destinato al mercato delle prime case.

Detraendo dal valore di vendita un 10% circa per utile sull'operazione immobiliare (€/mq.230), un 10% circa per oneri finanziari (€/mq 230) ed un 10-12% (circa 250 €/mq) per le opere di finitura, si ottiene il valore di stima nello stato attuale di €/mq.1.840;

la superficie complessiva commerciale dell'intero complesso considerando le superfici come da prassi commerciale con la slp al 100% al lordo dei muri, i giardini al 5%, terrazze, balconi e portici al 30%, interrati al 50% è pari a mq.3.610 circa.

Si ottiene pertanto il seguente valore complessivo:

$\text{mq.3.610} \times \text{€/mq.1.840} = \mathbf{€ 6.642.400,00}$

arrotondato a **€ 6.650.000,00** di cui:

- **€ 150.000 a corpo relativi al mapp. 12123/8-9 oggetto di preliminare con il sig. omissis;**
- **€ 6.500.000 relativi all'intero complesso rimanente oggetto di preliminare con omissis**

Si evidenzia che nel caso di vendita non in blocco, ma per

singole unità immobiliari, sarà necessario procedere ad accatastare in via definitiva gli immobili attualmente in corso di costruzione (F3) in modo da identificare correttamente tutte le parti comuni e si dovrà procedere alla revisione della stima in modo da individuare il valore di ogni singola unità in relazione al suo effettivo stato di avanzamento lavori.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali per i soli immobili ultimati si ottiene:

cat A/2 mapp. 12118/5 = RC € 637,82 x 160 = € 102.051,20 +

cat A/2 mapp. 12123/2 = RC € 490,63 x 160 = € 78.500,80 +

cat A/2 mapp. 12123/8 = RC € 441,57 x 160 = € 70.651,20 +

cat A/2 mapp. 12123/10 = RC € 392,51 x 160 = € 62.801,60 +

cat A/2 mapp. 12123/12 = RC € 441,57 x 160 = € 70.651,20 +

cat C/6 mapp. 12118/6 = RC € 55,52 x 160 = € 8.883,20 +

cat C/6 mapp. 12123/3 = RC € 55,52 x 160 = € 8.883,20 +

cat C/6 mapp. 12123/9 = RC € 37,75 x 160 = € 6.040,00 +

cat C/6 mapp. 12123/11 = RC € 37,75 x 160 = € 6.040,00 +

cat C/6 mapp. 12123/13 = RC € 55,52 x 160 = € 8.883,20 =

€ 423.385,60 x

aumento del 5% ai fini IMU

1,05 =

valore ai fini IMU

€ 444.554,88

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò con aggiornamento al 30.05.2013, si è accertato che gli immobili sono

gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 9.400.000,00** a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB, atto notaio Santosuosso rep. 32605/12122 del 16.02.2007, iscritta il 08.03.2007 ai nn. 1867/355, somma capitale € 4.700.000,00, durata anni 20; annotazione 6378/990 del 21.09.2009 restrizione di beni (svincolati beni ceduti); annotazione 7769/1054 del 27.12.2011 quietanza e conferma; annotazione 3953/518 del 11.07.2012 restrizione dei beni (svincolati i mappali 12601 e 12602)
- 2) **iscrizione volontaria di € 4.800.000,00** a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca Valsabbina, atto notaio Santosuosso rep. 45503/21511 del 25.01.2010, iscritta il 01.02.2010 ai nn. 660/116, somma capitale € 2.400.000,00, durata anni 20; grava sui seguenti immobili in corso di costruzione mappali 12120/3 – 12122 – 12123 – 12132 – 12133 – 12134 – 12135; annotazione 3955/520 del 11.07.2012 restrizione di beni (svincolato il mappale 12601);
- 3) **iscrizione volontaria di € 1.300.000,00** a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Valsabbina, atto notaio Santosuosso rep. 51691/26523 del 07.11.2011, iscritta il 05.12.2011 ai nn. 7270/1342, somma capitale € 650.000,00, durata anni 13; grava sui seguenti immobili mappali 12123/8-9-10-11-12-13, 12120/3, 12122/1-2, 12132, 12133,

12134, 12135; annotazione 3954/519 del 11.07.2012
restrizione dei beni (svincolato mapp 12601).

- 4) **domanda giudiziale** esecuzione in forma specifica a favore di omissis, atto Tribunale di Brescia sezione di salò rep 2538 del 25.09.2012, trascritto il 08.11.2012 ai nn. 6391/4608; grava solo su foglio 11 mapp. 12123/8-9; atto ad ottenere il rispetto del preliminare stipulato tra le parti in data 30.11.2007 e quindi pronunciare il trasferimento in capo alla parte attrice degli immobili in oggetto.
- 5) **preliminare di compravendita** fra la società omissis e omissis che si impegna ad acquistare, porzioni immobiliari in Comune di Manerba del Garda così censite: foglio 11 mapp. 12124 – 12125 – 12126 – 12127 – 12128 – 12129 – 12130 – 12131 – 12132 – 12133 – 12134 – 12135 – 12123/10-11-12-13-2-3 – 12122/1 – 12730 – 12122/2 – 12731 – 12120/3 – 12728/1 – 12727/1 – 12726 – 12725 – 12724/1 – 12119/1 – 12118/5-6; scrittura privata autenticata dal notaio Defendi rep 56096/19357, trascritta il 04.03.2013 ai nn. 1262/876;
- 6) **iscrizione giudiziale di € 95.000,00** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia, Tribunale Ordinario di Brescia rep 2198/2013 del 16.03.2013, iscritta il 21.03.2013 ai nn. 1608/251, somma capitale € 50.897,81, grava anche su beni immobili in Roè Vociano.
- 7) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori

trascritta a Salò il 27.06.2013 n. 3810/2758

2. TERRENO INEDIFICABILE IN SP 5 A ROE' VOLCIANO (BS)

Piena proprietà (quota di 1/1) di omissis.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Roè Volciano

Foglio 10

mapp.1740 prato, cl. 1, ha 00.38.29 RD€ 19,78 RA€ 13,84

CONFINI

Il mappale 1740 confina a nord con SP 5, a est con mapp. 1018, a sud ed ad ovest con il mapp. 1603.

PROPRIETA'

Il terreno è di piena proprietà (quota 1/1) di omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno sito a ridosso della strada provinciale n. 5 di collegamento tra Roè Vociano (località Tormini) e la località Cunettone del Comune di Salò.

Il terreno è posto sul pendio del monte Soprazocco ed ha una superficie catastale pari a circa mq 3.829 ed è interessato dalla presenza di bosco e prato incolto.

Il terreno, seppur prospiciente la strada principale, è caratterizzato da un difficile accesso dato che si trova ad una quota di circa + 5,00 m

rispetto alla strada.

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto per scrittura privata autenticata dal notaio Santosuosso rep 32598/12115 del 16.02.2007, trascritta in data 08.03.2007 ai nn. 1866/1186.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il PGT del Comune di Roè Vociano classifica il terreno in prato ed aree naturalistiche boschive.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e la scarsa fruibilità e vendibilità del bene si ritiene congruo valutare il terreno in oggetto a corpo in complessivi € 5.000

VALORE TERRENO INEDIFICABILE A ROE' VOLCIANO (BS) €

5.000,00

(diconsi euro cinquemila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Immobile non soggetto ad IMU

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò con aggiornamento al 30.05.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione giudiziale di € 95.000,00** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia, iscritta il 21.03.2013 ai nn.

1608/251, somma capitale € 50.897,81, grava anche su beni immobili in Manerba.

- 2) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta a Salo' il 27.06.2013 n. 3810/2758.

3. AREA URBANA IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI A GARDONE VAL TROMPIA (BS)

Piena proprietà (quota di 1/1) di omissis.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto urbano come segue:

Comune di Gardone Val Trompia

Foglio 35

mapp.57/39 area urbana, mq 72

CONFINI

L'area urbana confina a nord con i mapp. 56 – 54, a est con via San Francesco d'Assisi, a sud con il mapp. 57/38 ed ad ovest con il mapp. 56.

PROPRIETA'

L'area urbana è di piena proprietà (quota 1/1) di omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di area urbana reliquata da operazione immobiliare, sita in via San Francesco d'Assisi- via Goldoni nel Comune di Gardone Val Trompia attualmente adibita in parte (non cintata) a passaggio

carraio del mapp.54 e dell'autorimessa posta al piano terra del mappale 56 ed in parte (cintata) adibita a passaggio pedonale e corte esclusiva dell'abitazione a piano terra del mapp.56 (abitato dai sigg. omissis e omissis via Goldoni 12).

L'area è gravata da servitù apparente di passaggio a favore dei mappali 54 e 56.

PROVENIENZA

L'area urbana è pervenuta per atto Notaio Casini rep. 22050/6167 del 25.06.2002, trascritto il 09.07.2002 ai nn. 30676/30683 e 19199/19206 con precisazione che la trascrizione in data 28.09.2010 ai nn. 40098/23164 rettificava la compravendita trascritta il 09.07.2002 ai nn. 30681/19204 per un errore nella sola nota il titolo rimaneva il medesimo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il PGT del Comune di Gardone Val Trompia classifica l'area urbana in ambito residenziale consolidato a densità alta.

STIMA

Considerando la tipologia, le dimensioni e la destinazione d'uso si ritiene congruo attribuire all'area urbana in oggetto un valore a corpo di **€ 3.000, evidenziando che si tratta di bene vendibile unicamente al proprietario del fabbricato mapp.56.**

VALORE AREA URBANA IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI A GARDONE VAL TROMPIA (BS) € 3.000,00

(diconsi euro tremila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Immobile non soggetto ad IMU

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 30.05.2013, si è accertato che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **sentenza fallimento** a favore massa dei creditori trascritta il 25.06.13 n.21544/14986

4. UFFICIO CON N. 2 POSTI AUTO IN VIA CESARE PAVESE N. 6

A PORTO MANTOVANO (MN)

Piena proprietà (quota di 1/1) di omissis.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Porto Mantovano

Foglio 9

<u>mapp.2248/311</u>	via Pavese n. 6, P. 2-3, cat. A/10, cl. 2, vani 3	RC€ 565,52
<u>mapp.2248/329</u>	via Pavese n. 6, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 11	RC€ 11,93
<u>mapp.2248/328</u>	via Pavese n. 6, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 11	RC€ 11,93

CONFINI

L'ufficio (mapp. 2248/311) confina a nord con vano scala, mapp.

2248/310, a est con muro perimetrale, a sud con muro perimetrale ed a ovest con muro perimetrale.

Il posto auto (mapp. 2248/329) confina a nord e a est con cortile comune (mapp. 2248/316), a sud con il mapp. 2248/328 e a ovest con il mapp. 513.

Il posto auto (mapp. 2248/328) confina a nord il mapp. 2248/329, a est con cortile comune (mapp. 2248/316), a sud con il mapp. 2248/327 e a ovest con il mapp. 513.

PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà (quota 1/1) di omissis.

DESCRIZIONE

Trattasi di ufficio con n. 2 posti auto sito in via Pavese del Comune di Porto Mantovano in una zona a prevalente destinazione residenziale. L'ufficio è parte di un fabbricato denominato "condominio Abitare" che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano sottotetto) a prevalente destinazione direzionale – commerciale ed è caratterizzato da facciate esterne con finiture in laterizi a vista, ascensore interno, area esterna asfaltata adibita a parcheggio.

L'ufficio è sito al secondo piano ed ha una superficie pari a circa mq 128 suddivisa in un unico locale, antibagno e bagno; le finiture interne sono caratterizzate da pavimento galleggiante ed in piastrelle per la zona bagno, pareti mobili attrezzate, serramenti esterni in alluminio e vetro camera azzurri, porte in legno color noce,

controsoffitto con pannelli in fibra minerale con inseriti convettori caldo/freddo, impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale, portoncino blindato, boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

La proprietà è completata da:

- un sottotetto di circa mq 95 con altezza utile massima pari a m 2,00 e minimo pari a 0,80 direttamente accessibile dal sottostante ufficio mediante scala interna rivestita in gomma; il sottotetto è caratterizzato da pavimento in ceramica, pareti attrezzate, impianto di riscaldamento e raffrescamento con fancoil;
- n. 2 posti auto esterni scoperti di circa mq 11 ciascuno.

Nel fabbricato sono presenti fessurazioni dovute a tensioni strutturali.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti differenze:

- al piano sotto tetto è stato ricavato un locale adibito a bagno (tratteggio sulla planimetria catastale).

L'immobile è attualmente occupato senza titolo dal venditore omissis.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti con atto notaio Bocchini rep 44/27 del 26.07.2012, trascritto a Mantova il 10.08.2012 ai nn. 8531/6085.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n 2002/057/1 PG n. 3044 del 15.05.2002

- DIA prot. 10029 del 11.08.2003

- certificato di agibilità n. 2003/255/1 del 31.10.2003

Nelle planimetrie di concessione non è presente il locale adibito a bagno realizzato al piano sottotetto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato energetico (classe C) allegato all'atto di provenienza.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione si ritiene congruo valutare gli immobili in oggetto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare con stagnazione della domanda e flessione dei prezzi, in ragione di circa 1.150,00 €/mq:

- ufficio: mq 128 x €/mq 1.150	= € 147.200 +
- sottotetto: mq 95 x 50% x €/mq 1.150	= € 54.625 +
- n. 2 posti auto: a corpo	= € <u>20.000 =</u>
	€ 221.825

arrotondato a

VALORE UFFICIO CON N. 2 POSTI AUTO IN VIA PAVESE 2 A

PORTO MANTOVANO (MN) € 220.000,00

(diconsi euro duecentoventimila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/10 mapp. 2248/311 = RC € 565,20 x 80 = € 45.216,00 +

cat C/6 mapp. 2248/329 = RC € 11,93 x 160	= €	1.908,80 +
cat C/6 mapp. 2248/328 = RC € 11,93 x 160	= €	<u>1.908,80 =</u>
	€	49.033,60 x
aumento del 5% ai fini IMU		<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU	€	51.485,25

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Mantova con aggiornamento al 30.05.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca di € 550.000** a favore Banca Popolare Mantova iscritta il 03.04.03 n.5010/1081, mutuo ridotto a € 180.987,62;
- 2) **ipoteca di € 160.000** a favore Banca Popolare Mantova iscritta il 10.02.09 n.1688/279 mutuo ridotto a € 77.451,02;
- 3) **ipoteca legale di € 33.538,36** a favore Equitalia Nomos iscritta il 15.06.09 n.7300/1515 debito al rogito € 17.500;
- 4) **verbale di pignoramento** a favore omissis trascritto il 25.08.10 n.11245/6681 (non azionato);
- 5) **iscrizione giudiziale di € 95.000,00** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia, iscritta il 22.03.2013 ai nn. 3028/305, somma capitale € 50.897,81; estensione dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria RR.II. di Salò del 21.03.2013 ai nn. 1608/251;

6) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori
trascritta a Mantova il 26.06.2013 n.6382/4549.

Brescia, 18.07.2013

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica, concessioni edilizie, atti di provenienza, visure ipocatastali:

- 1) terreni con sovrastanti edifici residenziali in corso di costruzione a Manerba del Garda
- 2) terreno inedificabile a Roè Vociano (BS)
- 3) area urbana in via San Francesco d'Assisi a Gardone Val Trompia (BS)
- 4) ufficio con n. 2 posti auto in via Pavese a Porto Mantovano (MN)
- 5) visure ipocatastali

