

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnobarsa, nonché ai Principi Italiani di Valutazione promossi dall'Organismo Italiana di Valutazione.

Fallimento numero **181/2015** con sede

Giudice Delegato: Presidente Dott. Stefano Rosa

Curatore fallimentare: Dott. Graziella Canditti Via Volturmo n. 31 – 25126 Brescia - Tel. 030.2410555

Compendio immobiliare in **ORZIVECCHI**, Piazza **MILANO** n.07, denominato "Condominio GALEAZZO DAGLI ORZI", identificato in mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 4S2, composto da otto lotti, in particolare: un negozio con cantina e due autorimesse, un appartamento con cantina ed autorimessa, una cantina e cinque autorimesse.



Esperto incaricato

F.to

Geom. Matteo Negri

Geometra **Matteo Negri**

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

Tel. e fax + 39. 030.7402172

Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:

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

INARCHECK



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO N. 01 (Negozio)

Descrizione sintetica: trattasi di NEGOZIO al piano terra attualmente locato, composto da diversi locali destinati ad attività per estetista, oltre a cantina e due autorimesse esclusive. Si precisa che le due autorimesse attribuite al lotto in esame, attualmente NON sono oggetto di locazione.

Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS) con ingresso pedonale diretto da via Ontini n.19 e con accesso carraio comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

Identificativi catastali:

Negozio di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35

Cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 29

Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 10

Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 11

Quota di proprietà: intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva sul mappale 452/35, 452/29, 452/10 e 452/11, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.

Valore di stima:

valore di mercato: € 150.800/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 119.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità

Catastale:

Si No se No vedi pagina 22-24

Urbanistico - edilizia:

Si No se No vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo

No Si se Si vedi pagina 30-31

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 35-36

LOTTO N. 02 (Appartamento P1)

Descrizione sintetica: trattasi di APPARTAMENTO al piano primo composto da pranzo soggiorno con cottura, disimpegno, due camere e terrazzo. Completa la proprietà una cantina ed una autorimessa esclusiva.

Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS), con ingresso pedonale corpo scala comune da Piazza Milano n.07 e con accesso carraio comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

Identificativi catastali:

Appartamento con cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46
Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 17

Quota di proprietà: Intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva sul mappale 452/46 e 452/17, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.

Valore di stima:

valore di mercato: € 95.000/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 76.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità

Catastale: Si No se No vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia: Si No se No vedi pagina ____

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 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 35-36

99 **LOTTO N. 03, 04, 05, 06 E 07 (Autorimesse) e LOTTO N. 08 (Cantina)**

101
102 Descrizione sintetica: per i lotti da 03 a 07, trattasi di singole AUTORIMESSE al piano interrato attualmente
103 non locate di diversa metratura (vedasi capitolo descrizione) e per il lotto 08 di cantina non locata al piano
104 interrato.

105
106 Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS), con accesso carraio comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

107
108
109 **Identificativi catastali:**

110 LOTTO 3: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04

111 LOTTO 4: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13

112 LOTTO 5: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20

113 LOTTO 6: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24

114 LOTTO 7: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26

115 LOTTO 8: cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

116
117
118 **Quota di proprietà: per ogni lotto la quota di proprietà è intera, quota 1/1**

119
120
121 **Diritto di proprietà: proprietà esclusiva per ogni lotto, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali:**
122 **scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.**

123
124
125 **Valore di stima:**

126 **LOTTO 3:**

127 valore di mercato: € 10.800/00

128 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 9.500/00

129 **LOTTO 4:**

130 valore di mercato: € 9.000/00

131 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 8.000/00

132 **LOTTO 5:**

133 valore di mercato: € 14.850/00

134 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 13.000/00

135 **LOTTO 6:**

136 valore di mercato: € 22.000/00

137 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 19.000/00

138 **LOTTO 7:**

139 valore di mercato: € 14.300/00

140 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 12.500/00

141 **LOTTO 8:**

142 valore di mercato: € 7.000/00

143 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 6.000/00

144
145
146 **Giudizio sintetico sulla commerciabilità per ogni singolo lotto: si rileva alla data della stima una grave**
147 **situazione di recessione del ciclo immobiliare (Falling Market) che ne limita la commerciabilità,**
148 **presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.**

149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197

Conformità dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8

Catastale:

Si No se No vedi pagina

Urbanistico – edilizia:

Si No se No vedi pagina



Stato di possesso dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8

Immobile occupato alla data del sopralluogo

No Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8:

No Si se Si vedi pagina 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8: No Si se Si vedi pagina 35-35

* * *

Riepilogo stato ipotecario dei beni (vedasi anche allegato relazione ipocatastale del ventennio)

Atto Notaio Roberto Santarpia Rep. 77144/23255 del 17.04.2009 per Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.P.A. - con sede in Brescia - codice fiscale 03374340176. Annotazione 14996/2369 del 30.04.2012 rinegoziazione di mutuo ipotecario: atto Notaio Roberto Santarpia del 12/04/2012 di cui al Rep. 81713/26078

Decreto ingiuntivo di cui Rep. 2868 del 17.04.2015 del Tribunale di Brescia per Ipoteca Giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società Cooperativa - con sede in Ghedi - codice fiscale 00284980174 .



Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina ____

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 39

Date

Nomina dell'esperto: 05/08/2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22/09/2015

Consegna del rapporto di valutazione: 18/01/2016

Termine ultimo del deposito: 20/01/2016

Eventuale proroga dei termini: non richiesta



198 **Sommario**

199		
200	A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
201	- Analisi del segmento di mercato	7
202	- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione	9
203	- Identificazione dei lotti	10
204	- Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
205	B. STORIA CATASTALE	21
206	C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	25
207	D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	28
208	E. STATO DI POSSESSO	30
209	F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	32
210	- Opponibili all'acquirente	32
211	- Non opponibili all'acquirente	35
212	G. VALORE DEL BENE	37
213	H. OSSERVAZIONI FINALI	39
214	I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	40
215	J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	41
216	K. ALLEGATI	42
217	01. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA	43
218	02. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	47
219	03. COPIA ATTI DI PROVENIENZA	52
220	04. RICERCHE AGENZIE ENTRATE COMPROVANTE L'ASSENZA/PRESENZA DI CONTRATTI	55
221	05. COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI	60
222	06. COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO DELL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO	62
223	07. COPIA PERMESSO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	66
224	08. ESTRATTO MAPPA CATASTALE	67
225	09. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI	68
226	10. SCHEDE CATASTALI	70
227	11. VISURA STORICA PER IMMOBILE	82
228	12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE O CERTIFICAZIONE ENERGETICA	94
229	13. REGOLAMENTO CONDOMINIALE	96
230	14. MILLESIMI PROPRIETÀ E SPESE CONDOMINIALI	104
231	16. RELAZIONE IPOCATASTALE DEL VENTENNIO	107
232		
233		
234		
235		
236		
237		
238		
239		
240		
241		
242		
243		
244		
245		
246		
247		
248		
249		



A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Comune di Orzivecchi (BS) - Piazza Milano, via Ontini e via Marconi

Zona

- Centrale
 Urbana : Centrale Semicentrale Periferica
 Extra urbana : Agricola Artigianale Industriale Residenziale

Mappa geografica³ fonte www.blng.com/maps



 Ubicazione Immobile oggetto di valutazione

Destinazione urbanistica dei lotti:

- Residenziale : Dal lotto 02 al lotto 08 (comprese autorimesse/cantine pertinenziali)
 Direzionale :
 Commerciale : Lotto 1
 Turistico - ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

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 sottinsiemi 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.



278 Tipologia immobiliare⁴ :

- 279 Terreno
280 Fabbricato

281 Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:

- 282 nuovo⁵
283 ristrutturato⁶
284 seminuovo⁷
285 usato⁸
286 rudere⁹

287 Indicare se i lotti sono in un edificio

- 288 indipendente
289 in condominio

291 Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰ :

- 292 Fabbricato singolo
293 Fabbricato in linea
294 Fabbricato rurale
295 Fabbricato tipico
296 Fabbricato a corte

298 Dimensione¹¹ dei lotti :

- 299 Piccola
300 Media
301 Grande

303 Caratteri della domanda e dell'offerta¹² :

304 Lato acquirente

- 305 Privato
306 Società
307 Ente / cooperativa

308 Lato venditore

- 309 Privato
310 Società privata
311 Ente / cooperativa
312 Altro: Tribunale
313

315 Forma di mercato¹³ :

- 316 Concorrenza monopolistica¹⁴

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 edili necessari a ripristinare 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 differente è la non omoge-

- 317 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵
 318 Oligopolio¹⁶
 319 Monopolio¹⁷
 320 Monopolio bilaterale¹⁸
 321 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico
 322 venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

323
 324 Filtering¹⁹:

- 325 Assente
 326 Down
 327 Up

328
 329 Fase del mercato immobiliare²⁰ :

- 330 Espansione²¹
 331 Contrazione²²
 332 Recessione²³
 333 Recupero²⁴
 334

335 - **Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione**

336 **Caratteristiche generali del fabbricato²⁵:**

337 Trattasi di recente costruzione realizzata a seguito di Piano di Recupero adottato con delibera del C.C. n. 58
 338 del 02/12/97, approvato con delibera C.C. n. 23 del 25/02/1998 e disciplinato con Convenzione Urbanistica
 339 Notaio Manuela Mondello del 17/12/2000, di cui al n. 119754 di rep. e n. 9533 di racc.

340 L'intero complesso immobiliare, sviluppato su quattro livelli, di cui un piano interrato e tre piani fuori terra
 341 (terra, primo e secondo), ha destinazione commerciale, direzionale e residenziale ed è costituito da cinque
 342 negozi (PT), sedici appartamenti (P1 e P2), un ufficio (P2), venticinque autorimesse e cinque cantine/locali
 343 depositi (P.INT).

344 L'edificio è stato realizzato con struttura portante in C.A. in opera per: fondazioni continue a travi rovesce,
 345 muri contro terra piano interrato, pilastri - setti fino alla copertura, scale e balconi.

346 Gli orizzontamenti sono prefabbricati, tipo lastrai per primo impalcato ed in latero-cemento a travetti
 347 tralicciati per i restanti, mentre la copertura è in legno a due falde, aventi come appoggi cordoli-travi
 348 esterni in c.a.

349 Il fabbricato è costituito anche da un porticato antistante in lato ovest, prospiciente piazza Milano.

neità 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.

¹⁵ Concorrenza 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.

¹⁶ Oligopolio: 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.

¹⁷ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁸ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati.

¹⁹ 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 insediate della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁰ 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.

²¹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²² Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²³ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁴ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁵ Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato 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.

Gli appartamenti al piano primo e secondo sono serviti da due corpi scala baricentrici, mentre il piano interrato è accessibile da una rampa comune prospiciente via Marconi.
Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, vedasi descrizione dei singoli lotti

- Identificazione dei lotti

Indicare se è possibile alienare il compendio immobiliare di cui sopra in uno o più lotti²⁶ :

Per garantire eventuali maggiori possibilità di realizzo dalla vendita dell'intero compendio immobiliare, si consiglia di alienare le unità immobiliari in esame in otto singoli lotti distinti, ovvero:

LOTTO 1: negozio di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35, **cantina** di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 29 e **due autorimesse** di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 10 e mappale 452 sub. 11

LOTTO 2: appartamento con cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46 ed autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 17

LOTTO 3: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04

LOTTO 4: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13

LOTTO 5: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20

LOTTO 6: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24

LOTTO 7: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26

LOTTO 8: cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

Per il principio della comoda divisibilità si precisa che i lotti hanno un peso insediativo urbanistico definito e legittimato (vedasi titoli autorizzativi esplicitati nel capitolo "regolarità edilizia ed urbanistica") e sono di fatto accatastati come singole unità immobiliari autonome, con altrettanti posti auto, aventi già le parti comuni definite, identificate ed assegnate.

NOTE

Per quanto concerne il LOTTO 1 si precisa che attualmente è locata solo la parte commerciale (negozio) e la rispettiva cantina, mentre le due autorimesse interrate sono di fatto sfitte ed inutilizzate. Per agevolare una futura alienazione si è attribuito all'intero lotto anche due autorimesse che possono essere utilizzate dai futuri gestori dell'attività o dal personale.

Al LOTTO 2 è stata attribuita l'autorimessa che era indicata nei precedenti contratti di locazione (contratto di locazione ad uso abitativo del 16/02/2011 n. 1857 e contratto locazione ad uso abitativo del 09/05/2014 n. 921).

Le restanti autorimesse (da LOTTO 3 a LOTTO 7) e la cantina (LOTTO 8) sono state individuate come singoli lotti, poiché essendo unità immobiliari all'interno di un ampio edificio polifunzionale, ubicato nei pressi del centro storico del paese, possono essere appetibili anche per i residenti e per le abitazioni limitrofi, nonché vicine attività commerciali e direzionali.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi:

LOTTO 1: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11

LOTTO 2: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46 e sub. 17

LOTTO 3: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04

LOTTO 4: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13

LOTTO 5: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20

LOTTO 6: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24

LOTTO 7: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26

LOTTO 8: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

²⁶Nella 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 (pedonale e/o carroio) e dei sottoservizi.



398
399
400
401
402
403

404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442

Alienazione di eventuali quote

Indicare se gli immobili siano stati colpiti dal fallimento solo pro quota e se gli stessi siano divisibili: non attinente poiché il fallimento colpisce l'intera quota delle proprietà sopradescritte.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁷ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁸ (lotto):

LOTTO N° 01_ trattasi di **NEGOZIO** al piano terra, locato, attualmente destinato a centro estetico, compartimentato in diversi locali asserviti per l'attività a mezzo di pareti in cartongesso (h 230) ed in muratura per locali igienici (h 2.70). L'unità immobiliare è composta da reception/ingresso, disimpegno, da sette "box" (rispettivamente utilizzati a zona massaggi, depilazione, manicure/pedicure, magazzino, doccia solare e lettino solare), oltre a locale per trucchi, ripostiglio/lavanderia, magazzino e servizi igienici. L'accesso pedonale avviene non dalla piazza principale, ma direttamente da via Ontini. Il negozio, seppur dotato di ampia vetrina, non ha visibilità diretta sul fronte principale lato Piazza Milano. Completa la proprietà una piccola cantina e due autorimesse al piano interrato.

Finiture interne: solaio in latero cemento intonacato, rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato, quest'ultimi posati in diagonale, serramenti esterni in alluminio (vetrine) e ferro (bagno), porte interne in legno cieche tamburate lisce, impianto climatizzazione negozio, sanitari per wc, bidet e lavabo tipo economico. Dalle informazioni desunte dall'attuale conduttore del locale commerciale, le compartimentazioni, gli impianti elettrici, filodiffusione e di climatizzazione sono stati realizzati da quest'ultimo.

Le finiture per le unità immobiliari ubicate nell'interrato sono di tipo economico.

LOTTO N° 02_ trattasi di **APPARTAMENTO**, attualmente libero, sviluppato su unico livello al piano primo, composto da ingresso, zona giorno con cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno (privo di luce ed areazione naturale) oltre a balcone prospiciente la corte interna. Completa la proprietà una piccola cantina ed un'autorimessa al piano interrato.

Finiture interne: solai in laterocemento intonacati, rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato, quest'ultimi posati in diagonale, serramenti esterni in legno vetrocamera con ante, porte interne in legno cieche tamburate lisce, elementi radianti in ghisa, sanitari per wc, bidet, vasca e lavabo tipo economico.

Da **LOTTO N° 03** a **LOTTO N°07_** trattasi di singole **AUTORIMESSE** interrate, libere, di varia metratura, costituite da solaio prefabbricato, murature portanti e pilastri/spalle in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls non intonacati, porta basculante in lamiera zincata e pavimento in battuto di cls.

LOTTO N° 08 _ trattasi di **CANTINA** interrata, libera, costituita da solaio prefabbricato, murature portanti in cemento armato, tamponamenti divisori in blocchi di cls non intonacati, porta REI e pavimento in battuto di cls.

Accesso all'immobile²⁹

Rispetto alla pubblica via:

Lotto 1 con ingresso diretto da via Ontini dal civico n. 19;

Lotto 2 con ingresso da vano scala comune prospiciente P.zza Milano al civico 7;



²⁷Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nella stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

²⁸Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stesso attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁹Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

143 Autorimesse/cantine da rampa comune lato via Marconi dal civico n. 16

144 Rispetto al mappale:

145
146 Indicare se l'immobile oggetto si stima necessita di interventi manutentivi urgenti³⁰: poiché l'immobile è di
147 recente ristrutturazione (anno 2003) lo stesso non necessita di interventi manutentivi urgenti di messa in
148 sicurezza.

151 Rilievo delle consistenze dei lotti:

Interno ed esterno con l'ausilio di proprio collaboratore

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

155 Criterio di misurazione³¹ (Tecnoborsa):

Superficie Esterna Lorda (SEL)³².

Superficie Interna Lorda (SIL)³³.

Superficie Interna Netta (SIN)³⁴.

159 Data sopralluoghi/ispezioni³⁵ (gg/mm/aaaa):

160 primo sopralluogo per inventario, in presenza del Curatore, del Cancelliere e del Liquidatore: 29/09/2015;

161 secondo sopralluogo per rilievi consistenze con proprio collaboratore: 06/11/2015

164 Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

165 **LOTTO N° 01 (Negozio)**

166 Superficie principale³⁶ m² 105,00

167 Superfici secondarie³⁷

168 Destinazione Superficie Indice mercantile³⁸

169 Cantina m² 8,00 30%

170 Autorimessa 1 m² 15,00 50%

171 Autorimessa 2 m² 15,00 50%

172 Superficie commerciale³⁹ m² 122,40

175 **LOTTO N° 02 (Appartamento)**

176 Superficie principale m² 80,00

177 Superfici secondarie

178 Destinazione Superficie Indice mercantile

³⁰Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose

³¹Criterio 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.

³²Superficie 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).

³³Superficie 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 rilevato ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁴Superficie 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 rilevato all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁵Sopralluoghi 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.

³⁶Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁷Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

³⁸Indice o rapporto mercantile superficialitario: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

³⁹Superficie commerciale: la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile in ragione dei loro rapporti a indici mercantili superficiali.



480	Balcone	m ²	5,00	30%
481	Cantina	m ²	6,00	30%
482	Autorimessa	m ²	16,00	50%
483	Superficie commerciale	m ²	91,30	
484				
485	LOTTO N° 03 (Autorimessa)	m ²	18,00	
486				
487	LOTTO N° 04 (Autorimessa)	m ²	15,00	
488				
489	LOTTO N° 05 (Autorimessa)	m ²	27,00	
490				
491	LOTTO N° 06 (Autorimessa)	m ²	40,00	
492				
493	LOTTO N° 07 (Autorimessa)	m ²	26,00	
494				
495	LOTTO N° 08 (Cantina)	m ²	20,00	
496				
497	Presenza di capacità edificatorie residue significative: nessuna			

499 Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi⁴⁰
 500 Come si evince dall'Elaborato Planimetrico di subalternazione di cui Protocollo n. BS 0041624 del
 501 08/02/2010, vengono identificati i seguenti beni comuni non censibili, ovvero:
 502 mappale 452/1 _ scivolo, corsello, vano scala, comune ai sub. dal 04 al 56 del map. 452, ovvero ai LOTTI
 503 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ed altre u.i.
 504 mappale 452/2 _ portico comune ai sub. dal 04 al 56 del map. 452, ovvero ai LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ed
 505 altre u.i.
 506
 507 Il fabbricato ove sono inseriti i lotti in esame prende il nome di Condominio "Galeazzo degli Orzi" - CF
 508 98115210175
 509 Dalle tabelle di riparto spese fornite dall'Amministratore condominiale si desume che i millesimi sulle parti
 510 comuni sono così ripartiti:
 511 LOTTO 1 Millesimi di proprietà: **NEGOZIO PT 64,69%**, **CANTINA 0,51%**, **AUTORIMESSA 2,22%** ed
 512 **AUTORIMESSA 2,22%**
 513 LOTTO 2 Millesimi di proprietà: **APPARTAMENTO P1 38,59%** e **AUTORIMESSA 2,29%**
 514 LOTTO 3 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 2,38%**
 515 LOTTO 4 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 2,22%**
 516 LOTTO 5 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 3,77%**
 517 LOTTO 6 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 5,68%**
 518 LOTTO 7 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 3,75%**
 519 LOTTO 8 Millesimi di proprietà: **CANTINA 1,56%**
 520

522 Caratteristiche quantitative e qualitative⁴¹ _ valevoli solo per il LOTTO 1 e LOTTO 2
 523 **LOTTO N° 01 _ NEGOZIO**
 524 Impianti in dotazione
 525 Ascensore comune per l'accesso Presente Assente

⁴⁰Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.
⁴¹Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per Immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.



525	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
527	Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
528	Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
529	Climatizzazione (a cura dell'inquilino)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
530	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
531	Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
532	Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
533	Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
534	Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
535	Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
536	<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴²	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴³	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁴ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁴⁵	
537	<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'unità ⁴⁶ (NORD)	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹	
538	<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵¹	<input type="checkbox"/> Medio ⁵² <input type="checkbox"/> Massimo ⁵³	
539	<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷	
540	<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵⁸	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹	
541	<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (SOLO giudizio visivo) ⁶²			
542	Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
543	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
544	Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
545				
546	LOTTO N° 02 _ APPARTAMENTO P1			
547	<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
548	Ascensore comune	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
549	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
550	Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
551	Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
552	Climatizzazione (solo predisposizione)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
553	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	

⁴² *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) o conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁵ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁴⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: Indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁷ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento.*

⁴⁸ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

⁴⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui essa insiste.*

⁵⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *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.*

⁵² *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.*

⁵³ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno l'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁴ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵⁶ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁵⁷ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁵⁸ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguarda alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁹ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁰ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶¹ *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.*

⁶² *Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*



554	Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
555	Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
556	Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
557	Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
558	Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
559	<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
560	<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
561	<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
562	<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
563	<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità delle unità immobiliari	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
564	<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
565	<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (SOLO giudizio visivo)			
566	Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
567	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
568	Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

571 **Attestato di prestazione energetica⁶³ :**
 572 **LOTTO N° 01 (Negozio) _ Classe Energetica G, fabbisogno energetico 67,43 Kwh/m³a**
 573 **LOTTO N° 02 (Appartamento) _ Classe Energetica E, fabbisogno energetico 135,67 Kwh/m²a**
 574

576 **Confini allo stato attuale dei luoghi⁶⁴ :**
 577 **LOTTO N° 01**
 578 **Negozio di cui al mappale 452/35**
 579 **Rispetto agli identificativi catastali: piano terra**
 580 Nord: Via Ontini
 581 Sud: altra unità di cui al map. 452/36 e vuoto su corsello comune di cui al map. 452/1
 582 Est: altra proprietà di cui al map. 454
 583 Ovest: altra unità di cui al map. 452/34 e scala comune di cui al map. 452/1
 584 Piano inferiore: cantine piano interrato diversi sub.
 585 Piano superiore: altre unità di cui al map. 452/40 e 452/41
 586 **Cantina di cui al mappale 452/29**
 587 **Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato**
 588 Nord: terrapieno lato via Ontini
 589 Sud: altra unità di cui al map. 452/39
 590 Est: altra proprietà map. 454
 591 Ovest: altra unità di cui al map. 452/55 e disimpegno comune di cui al map. 452/1
 592 **Autorimessa di cui al mappale 452/10**
 593 **Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato**
 594 Nord: altra unità di cui al map. 452/9
 595 Sud: stessa proprietà di cui al map. 452/11
 596 Est: corsello comune di cui al map. 452/1
 597 Ovest: terrapieno altra proprietà
 598 **Autorimessa di cui al mappale 452/11**
 599 **Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato**



⁶³ 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.

⁶⁴ 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. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.



- 600 Nord: stessa proprietà di cui al map. 452/10
- 601 Sud: altra unità di cui al map. 452/12
- 602 Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 603 Ovest: terrapieno altra proprietà

604
605 **LOTTO N° 02**

- 606 **Appartamento di cui al mappale 350/46**
- 607 Rispetto agli identificativi catastali: piano primo
- 608 Nord: vuoto corsello comune di cui al map. 452/1 e vano scala comune di cui al map. 452/1
- 609 Sud: vuoto su via Marconi
- 610 Est: altro proprietà di cui al map. 459
- 611 Ovest: altra unità di cui al map. 452/45 e scala comune di cui al map. 452/1
- 612 Piano inferiore: corsello comune di cui al map. 452/1 e altra unità di cui al map. 452/38
- 613 Piano superiore: altra unità di cui al map. 452/55
- 614 **Autorimessa di cui al mappale 452/17**
- 615 Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato
- 616 Nord: altra unità di cui al map. 452/16
- 617 Sud: terrapieno altra proprietà
- 618 Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 619 Ovest: terrapieno altra proprietà

620
621 **LOTTO N° 03**

- 622 **Autorimessa di cui al mappale 452/04**
- 623 Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato
- 624 Nord: terrapieno altra proprietà
- 625 Sud: altra unità di cui al map. 452/5
- 626 Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 627 Ovest: terrapieno altra proprietà

628
629 **LOTTO N° 04**

- 630 **Autorimessa di cui al mappale 452/13**
- 631 Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato
- 632 Nord: altra unità di cui al map. 452/12
- 633 Sud: altra unità di cui al map. 452/14
- 634 Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 635 Ovest: terrapieno altra proprietà

636
637 **LOTTO N° 05**

- 638 **Autorimessa di cui al mappale 452/20**
- 639 Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato
- 640 Nord: altra unità di cui al map. 452/19
- 641 Sud: corsello comune di cui al map. 452/1
- 642 Est: scala comune di cui al map. 452/1
- 643 Ovest: corsello comune di cui al map. 452/1

644
645 **LOTTO N° 06**

- 646 **Autorimessa di cui al mappale 452/24**
- 647 Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato
- 648 Nord: altra unità di cui al map. 452/23 e altra unità di cui al map. 452/33
- 649 Sud: corsello e scala comune di cui al map. 452/1
- 650 Est: rampa comune di cui al map. 452/1
- 651 Ovest corsello comune di cui al map. 452/1



653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678

LOTTO N° 07

Autorimessa di cui al mappale 452/26

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- Nord: altra unità di cui al map. 452/25
- Sud: terrapieno altra proprietà
- Est: terrapieno rampa comune di cui al map. 452/1
- Ovest: corsello comune di cui al map. 452/1

LOTTO N° 08

Cantina di cui al mappale 452/33

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

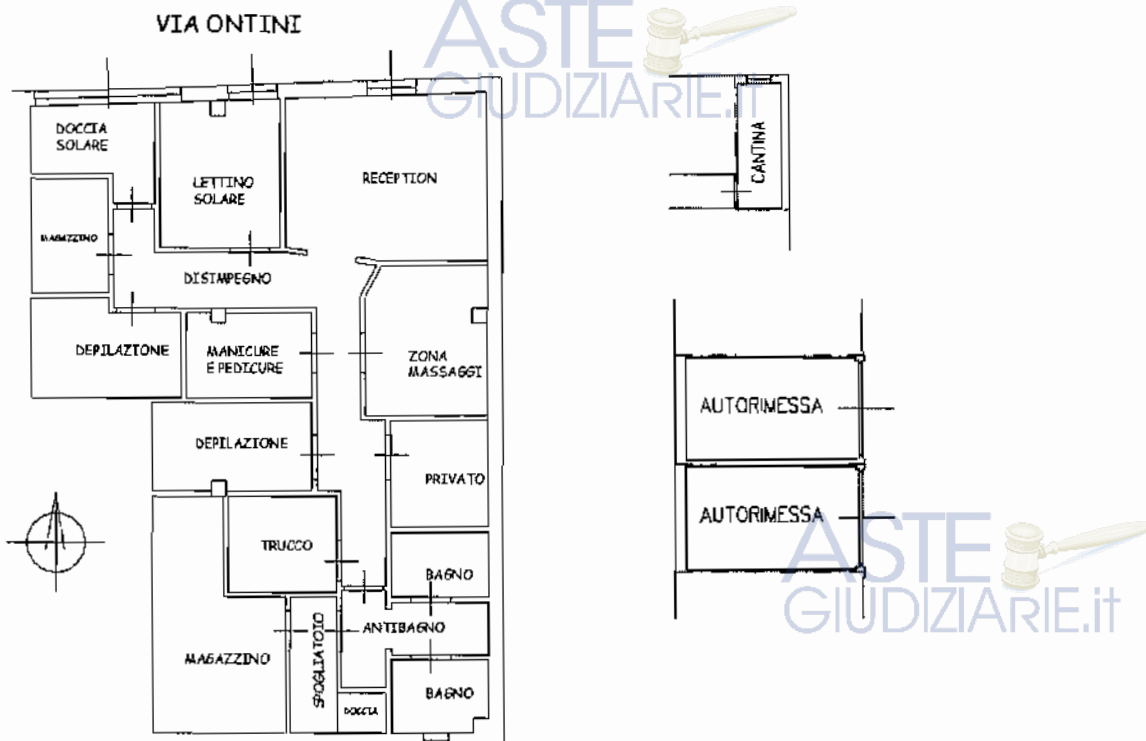
- Nord: altra unità di cui al map. 452/28
- Sud: altra unità di cui al map. 452/24
- Est: rampa e corsello comune di cui al map. 452/1
- Ovest: altre unità di cui al map. 452/22 e 452/23

PS_ i confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico di subalternazione di cui al prot. B50041624 del 08/02/2010.

Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del fallimento rispetto allo stato attuale

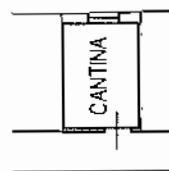
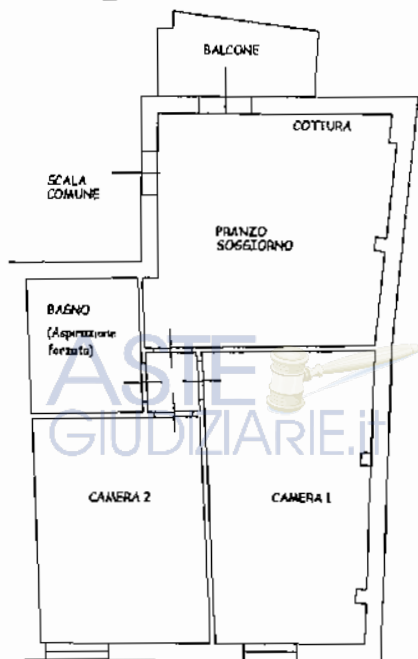
- No
- Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del fallimento

Planimetria⁶⁵: elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina LOTTO 1 - NEGOZIO, CANTINA e due AUTORIMESSE (sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub.11)



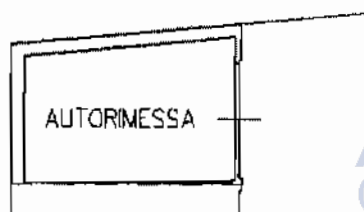
⁶⁵ Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

680 LOTTO 2 _ APPARTAMENTO con CANTINA ed AUTORIMESSA (sub. 46 e sub. 17)

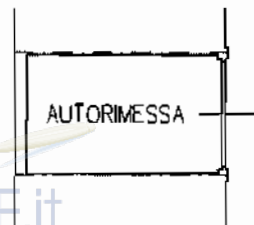


681
682

683
684 LOTTO 3_ AUTORIMESSA (sub. 4)



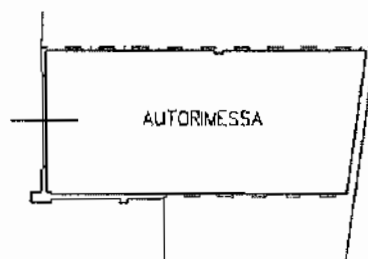
685
686
687
688
689
690
691
692
693 LOTTO 4_ AUTORIMESSA (sub. 13)



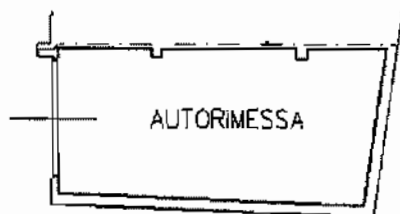
694
695
696
697 LOTTO 5_ AUTORIMESSA (sub. 20)



698
699
700
701
702
703
704
705
706 LOTTO 6_ AUTORIMESSA (sub. 24)



707
708
709
710
711
712
713
714
715
716 LOTTO 7_ AUTORIMESSA (sub. 26)



717
718
719
720
721
722
723
724
725
726 LOTTO 8_ CANTINA (sub. 33)



707 Estratto elaborato fotografico stato di fatto⁶⁶:

708

709 LOTTO 1 _ NEGOZIO, CANTINA e due AUTORIMESSE



710

711

712

713 LOTTO 2 _ APPARTAMENTO e CANTINA

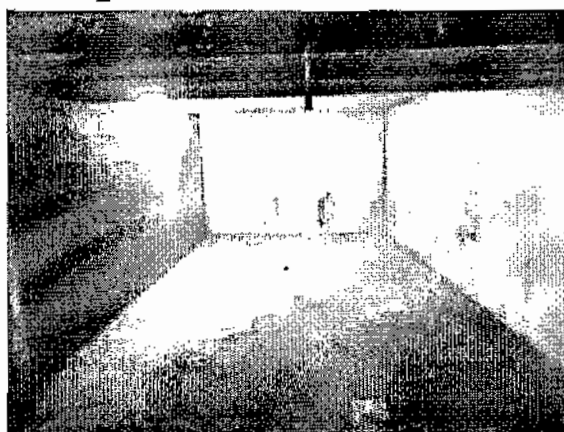


714

715

716

717 LOTTO 3 _ AUTORIMESSA



LOTTO 4 _ AUTORIMESSA



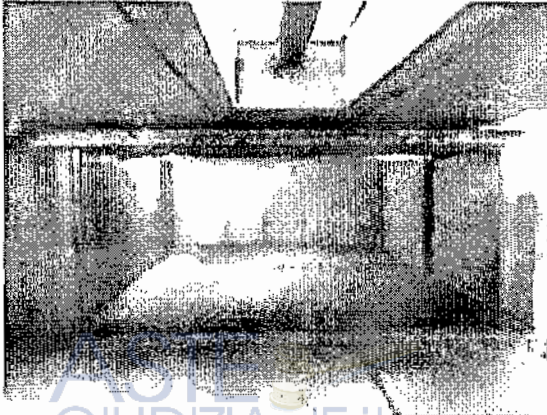
718

719

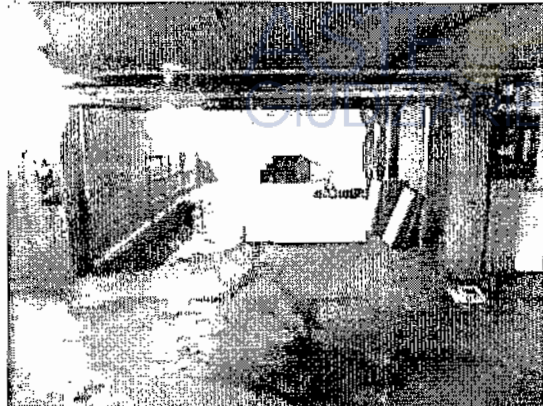
720

⁶⁶Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

721 LOTTO 5_ AUTORIMESSA



LOTTO 6_ AUTORIMESSA

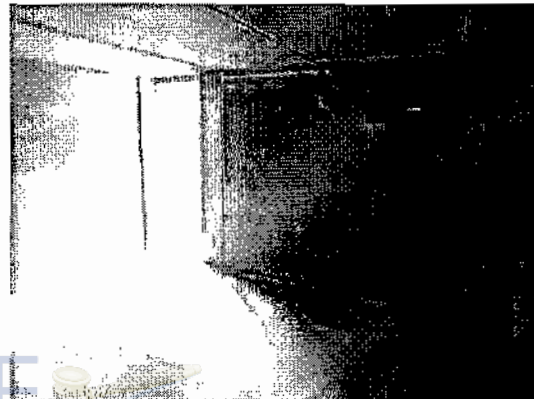


722
723
724
725

LOTTO 7_ AUTORIMESSA



LOTTO 8_ CANTINA



726
727
728
729

NB_ Per ulteriori dettagli fotografici vedasi allegati

730 Indicare la presenza di eventuali proprietà immobiliari cedute nei sei mesi antecedenti la sentenza di
731 fallimento: alla data della stima e delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate _ Ufficio Provinciale
732 di Brescia – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, NON risultano proprietà cedute nei sei mesi
733 antecedenti la sentenza del fallimento (14/07/2015).

734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. STORIA CATASTALE

Dati catastali⁶⁷ :

LOTTO N° 01

NEGOZIO ubicato nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via Ontini, Piano terra, identificato in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 35, Cat. C/1, classe 4, CONSISTENZA 95 m², Rendita Euro 1.123,55 - superficie catastale m² 104.

CANTINA, ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 29, Cat. C/2, classe 3, m² 6, Rendita Euro 7,44 - superficie catastale m² 9.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 10, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 11, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

LOTTO N° 02

APPARTAMENTO ubicato nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via Guglielmo Marconi, Piano primo ed interrato, identificato in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 46, Cat. A/2, classe 4, vani 4, Rendita Euro 237,57 - superficie catastale m² 81.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 17, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 19.

LOTTO N° 03

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 04, Cat. C/6, classe 2, m² 16, Rendita Euro 22,31 - superficie catastale m² 19.

LOTTO N° 04

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 13, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

LOTTO N° 05

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 20, Cat. C/6, classe 2, m² 25, Rendita Euro 34,86 - superficie catastale m² 28.

LOTTO N° 06

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 24, Cat. C/6, classe 2, m² 38, Rendita Euro 52,99 - superficie catastale m² 42.

⁶⁷ 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.

806 **LOTTO N° 07**

807 **AUTORIMESSA** ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata
808 in mappa al Foglio 6 Sez. NCT , mappale 452, sub. 26, Cat. C/6, classe 2, m² 25 , Rendita Euro 34,86 -
809 superficie catastale m² 29.

810 **LOTTO N° 08**

811 **CANTINA** ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in
812 mappa al Foglio 6 Sez. NCT , mappale 452, sub. 33, Cat. C/2, classe 3, m² 19 , Rendita Euro 23,55-
813 superficie catastale m² 21.

814 **Intestazione catastale**

815 **Attualmente in ditta a:**

816 **Edil 90 S.R.L. - in liquidazione**

817 **Con sede in Roccafranca (BS)**

818 **Codice Fiscale 01560420984**

819 **Quota 1/1 proprietà**

820

821

822 **Variazioni storiche⁶⁸ :**

823 Trattasi di unità immobiliari così censite in forza della denuncia di accatastamento del 01.06.2004 n.
824 2684.1/2004 (costituzione, protocollo n. BS0184015), facenti parte di complesso immobiliare insistente sul
825 mappale 452 - ente urbano di Ha 0.12.40 - del foglio 6 N.C.T.R., derivante dalla fusione (tipo mappale del
826 23.04.2004 n. 136521/2004) delle seguenti particelle del foglio 6:

827 452 di Ha 0.07.90 Fabb. Rurale

828 453 di Ha 0.04.50 Fabb. Rurale

829

830

831 **Indicare la documentazione visionata :**

832 estratto di mappa

833 elenco immobili

834 visura storica catasto fabbricati di ogni lotto

835 elaborato planimetrico di subalternazione

836 schede catastali di ogni lotto

837

838

839 **Fonte documentazione visionata:**

840 **Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia**

841 **Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare**

842

843

844 **Data verifica catastale (gg/mm/aaaa) : 31/08/2015 – 10/11/2015**

845

846

847 **Giudizio di regolarità catastale⁶⁹:**

848 **Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale**
849 **rispetto allo stato di fatto dei luoghi per i seguenti LOTTI: 2,3,4,5,6,7 e 8**

⁶⁸Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

⁶⁹Giudizio 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 del fabbricato e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

842 Situazione catastale NON conforme: si evidenzia la non regolare rappresentazione grafica della
843 planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi per il LOTTO 1, poiché mai aggiornata rispetto alla
844 DIAP prot. 65212/2008 (vedi verifica urbanistica).

846
847 Eventuali difformità o non conformità catastali⁷⁰

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

849 difformità tra il titolo e la nota⁷¹;

850 titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene⁷²;

851 soppressione del mappale oggetto di fallimento per fusione o accorpamento⁷³;

852 fusione del mappale oggetto di fallimento con altro non colpito;

853 fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di fallimento;

854 fabbricati in corso di ristrutturazione⁷⁴;

855 fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico⁷⁵;

856 altro: per quanto concerne il LOTTO 1, il distributivo interno del negozio al piano terra (map. 452/35),
857 attualmente adibito a centro estetico, non risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

859
860 Nel caso di fabbricati rurali⁷⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di
861 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: Non attinente

864 Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷⁷:

865 LOTTO 01_ NEGOZIO, CANTINA e DUE AUTORIMESSE: l'ammontare del costo di variazione della scheda
866 catastale di cui al map. 452/35, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio in €
867 1.000/00 (diconsi euro mille/00), esclusi diritti catastali.

869
870 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷⁸

871 Per una migliore definizione delle difformità catastali rilevate tra quanto indicato nelle schede e lo stato dei
872 fatti dei luoghi, si riporta una planimetria di massima, indicativa e non probatoria in scala adattata alla
873 pagina

⁷⁰ Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del fallimento medesimo.

⁷¹ Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di fallimento e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

⁷² Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di fallimento è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

⁷³ Soppressione del mappale soggetto a fallimento per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di fallimento 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.

⁷⁴ Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il fallimento 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.

⁷⁵ Fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando il fallimento 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.

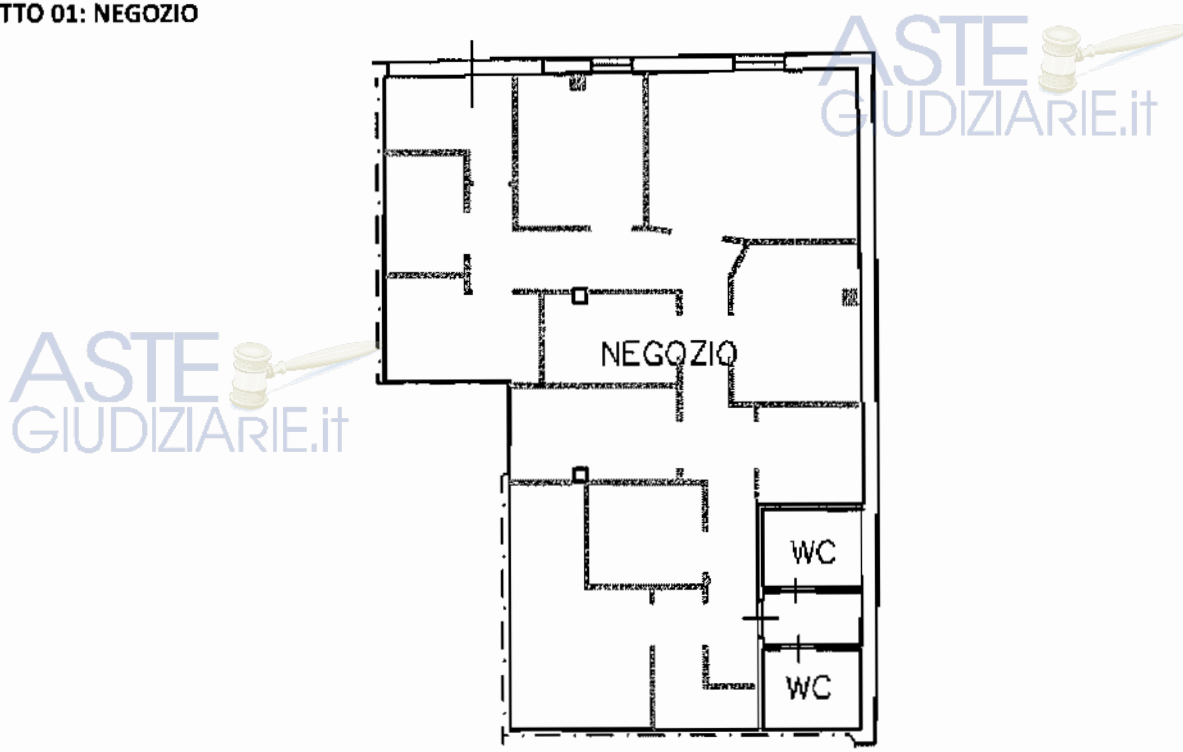
⁷⁶ Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁷⁷ Due 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 sostenerli, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

⁷⁸ Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

890
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930

LOTTO 01: NEGOZIO



Note

Tutti gli imponibili indicati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA, Contributo Integrativo Cassa Previdenza ed eventuali oneri accessori. La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata 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.

Indicare gli elementi per il calcolo dell'ICI (IMU): vedasi voce "Dati Catastali" ad inizio paragrafo.

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale:

- fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967
 fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967⁷⁹

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

- Concessione edilizia onerosa n. 67/2002 del 19/12/2002

Indicare la documentazione visionata:

- richiesta di concessione edilizia di cui al prot. 5022 del 22/10/2002
 richiesta di parere igienico sanitario
 quantificazione degli oneri concessori
 tavole di progetto
 relazione tecnico descrittiva e documentazione fotografica
 dichiarazioni del progettista
 dichiarazioni del committente
 concessione edilizia onerosa

- DIA 04/03 del 24/01/2003 prot. 463 per lavori di consolidamento fondazioni e terreno a confine

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di Denuncia inizio attività
 Descrizione delle opere
 Elaborati di progetto e comparative

- DIA 31/04 del 08/06/2004 prot. 3840 per modifica tavolati interni _ variante alla CE 67/02

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di Denuncia inizio attività
 Descrizione delle opere
 Elaborati di progetto e comparative
 Denuncia Cementi Armati

- DIAP del 25/09/2008 di cui al prot. 6512 per attività di commercio al dettaglio di prodotti cosmetici e di articoli di profumeria

Sanatorie

- No Se sì, specificare se condono edilizio:
 pratiche in sanatoria;
 altro (specificare):

Certificati abitabilità / agibilità

- Abitabilità: n. 12/2004, presentata il 08/06/2004 di cui al prot. 3857, relativamente alla CE 67/02 e variante DIA 04/03 presentata il 24/01/2003

Indicare la documentazione visionata:

- richiesta certificato di agibilità

⁷⁹Fabbricato 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 aerofotogrammetriche 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.



- 077 dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato
- 078 dichiarazione di conformità dell'opera realizzata alla normativa in materia di accessibilità
- 079 dichiarazione congiunta DL e impresa costruttrice
- 080 collaudo CA
- 081 dichiarazione conformità impianto elettrico
- 082 dichiarazione conformità impianto idrosanitario
- 083 copia documentazione catastale
- 084 dichiarazione comune di Orzivecchi prot. 1612 del 07/03/2005: costituzione certificato agibilità con silenzio assenso

088 Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Orzivecchi - Provincia di Brescia

091 Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 10/11/2015

094 Destinazione d'uso dell'immobile⁸⁰: la destinazione d'uso esistente dei lotti oggetto di valutazione è la seguente:

095 LOTTO 1 :commerciale.

096 LOTTO 2 :residenziale.

097 Da LOTTO 3 a LOTTO 8: autorimesse e cantina

098 Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente dei LOTTI 1 e 2 È NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

1002 Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato Destinazione Urbanistica), rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

1006 Note di carattere generale, a livello urbanistico:

1007 Dal PGT vigente, alla data della valutazione, si desume quanto segue:

1011 Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁸¹:

1012 si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi per i seguenti lotti:

1013 **LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE INTERRATE**

1014 **LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1, CANTINA ED AUTORIMESSA**

1015 **LOTTO 03_ AUTORIMESSA**

1016 **LOTTO 04_ AUTORIMESSA**

1017 **LOTTO 05_ AUTORIMESSA**

1018 **LOTTO 06_ AUTORIMESSA**

1019 **LOTTO 07_ AUTORIMESSA**

1020 **LOTTO 08_ CANTINA**



⁸⁰ Destinazione 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.

⁸¹ Verifica 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.

1023 NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁸² rispetto allo stato di fatto
1024 dei luoghi per i seguenti lotti:

1025

1026

1027 Nel caso di irregolarità, specificare la tipologia degli abusi rilevati:

1028 sanabili,

1029 non sanabili,

1030 demolibili,

1031 non sanabili e non demolibili (art. 34 DPR 380/2001).

1032

1033

1034 Nel caso di fabbricati rurali⁸³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di
1035 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

1036

1037

1038 Eventuali costi per la regolarizzazione: due diligence urbanistico - edilizia⁸⁴: non attinente poiché non sono
1039 state rilevate gravi e significative difformità tra stato di fatto e quanto riportato negli elaborati allegati ai
1040 titoli abilitativi.

1041

1042 **Note:**

1043 La verifica urbanistica dei lotti oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed
1044 indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento
1045 delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli
1046 elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata
1047 espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale ; ne deriva che l'attendibilità
1048 del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli
1049 elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su
1050 eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

1051

1052

1053 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁸⁵: non attinente

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

⁸²Immobilie non conformi ai titoli abilitativi; nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione.

⁸³Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁸⁴Due 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 obolazione).

⁸⁵Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁶

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Dott. Roberto Santarpia
- Data dell'atto : 13.06.2002
- Repertorio : 53567/11754
- Estremi della trascrizione : 29619/18539 del 03.07.2002



Trattasi sì di atto di compravendita, con cui la Società [redacted] vende a favore della [redacted] che accetta ed acquista la piena proprietà dei fabbricati rurali con corte siti in Comune di Orzivecchi, con accesso da via Marconi, censiti nel N.C.T.R. al foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. = Prezzo € 165.266,21.= più I.V.A., pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

Diritto di proprietà

Specificare se l'immobile oggetto di procedura forzosa riguarda:

- l'intera, piena ed esclusiva proprietà,
- altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo "esistenza di formalità, vincoli o oneri").

Titoli di provenienza nel ventennio⁸⁷

Atto di compravendita Notaio Manuela Mondello del 29/07/1991, di cui al Rep. 29472/1354, registrato a Verolanuova il 01/08/1991 al n. 850 S. 1V, e trascritto ai nn. 22459/15656 del 01/08/1991, con cui [redacted] acquista dai signori [redacted]

[redacted] fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione e inabitabili, con area cortilizia, ubicati in Comune di Orzivecchi, censiti nel N.C.T.R. alla partita 1059, foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. - Prezzo Lire 175.000.000.= pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

Atto di compravendita Notaio Roberto Santarpia del 26.01.1998, di cui al Rep. 32437/5625, registrato a Orzinuovi l'11.02.1998 al n. 37 S. 1V e trascritto ai nn. 4609/3302 del 18/02/1998, con cui la Società [redacted] accetta ed acquista i fabbricati rurali con corte siti in Comune di Orzivecchi, con accesso da via Marconi, censiti nel N.C.T.R. al foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. - Prezzo Lire 300.000.000.= più I.V.A., pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 23.05.1995 ai n.ri 13585/2494 (in seguito cancellata con formalità annotata a margine della nota il 22.10.1998 reg. part. 4949).

⁸⁶Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁸⁷Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione stessa.

1115

1116 Eventuali criticità⁸⁸

1117 Dall'atto di compravendita Notaio Roberto Santarpia di cui al Rep. 53567/11754 del 13.06.2002, si rileva
1118 quanto segue:

1119 Art. 3 precisazioni: "Lo vendito comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nullo
1120 escluso o riservato e tutto incluso, nello stato di fatto e condiziani di diritto in cui gli immobili in contratto
1121 attualmente si trovano e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice..."

1122 Art. 5 garanzie: "La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione
1123 sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sulle unità immobiliari oggi alienate non gravano pesi,
1124 oneri, vincoli derivanti da pignoramento, ipoteca o sequestro, nonché da diritti personali di godimento, che
1125 ne limitano il pieno godimento e la libera disponibilità, essendo tenuta in caso contrario all'evizione come
1126 per legge.

1127 La parte alienante precisa che detti immobili sono assoggettati a convenzione edilizia per piano di recupero
1128 stipulata con il Comune di Orzivecchi in data 07/12/2000 (vedasi cap. F)

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

⁸⁸Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontrabili dall'atto di provenienza

E. STATO DI POSSESSO

1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206

Indicare se alla data della valutazione i lotti oggetto di stima risultano:

liberi i seguenti immobili:

LOTTO 01_ DUE AUTORIMESSE INTERRATE

LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1, CANTINA ED AUTORIMESSA

LOTTO 03_ AUTORIMESSA

LOTTO 04_ AUTORIMESSA

LOTTO 05_ AUTORIMESSA

LOTTO 06_ AUTORIMESSA

LOTTO 07_ AUTORIMESSA

LOTTO 08_ CANTINA

occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione, il seguente immobile:

LOTTO 1 - NEGOZIO PT E CANTINA

occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁸⁹: nessun lotto

occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁹⁰: nessuno lotto

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

LOTTO 01: NEGOZIO E CANTINA (SENZA AUTORIMESSE)

a che titolo⁹¹ è occupato il bene: contratto di locazione

tipo di contratto: uso diverso dall'abitazione (uso non abitativo)

estremi registrazione: contratto n. 1855 serie 3, registrato a Orzinuovi il 18-02-2011

canone €/anno: 9.600

congruità del canone di locazione⁹²: sì vedi verifica no, se no perché _____

rata: trimestrali anticipate

durata in anni: 6 (sei) con decorrenza 01/02/2011

scadenza contratto: 31/01/2017

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si rileva una modifica del contratto di locazione di cui sopra (registrazione del 01/07/2013 al n. 5044 serie 3), in particolare: *... "si concorda che il canone di locazione sarà ridotto annualmente in euro 8.000/00 (ottomila) con decorrenza dal 01/07/2013".*

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

antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento

successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento

⁸⁹ Occupato 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).

⁹⁰ Occupato 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

⁹¹ Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

⁹² Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

Verifica opponibilità del canone di locazione: il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

LOTTO 01: NEGOZIO E CANTINA (contratto di locazione senza autorimesse)

VERIFICA OPPONIBILITA' DEL CANONE > 1/3 CANONE MERCATO				
Analisi del segmento di mercato degli immobili in locazione				
Localizzazione	Centro comune di Orzivecchi			
Tipologia edilizia	Attività commerciali inserite all'interno di edificio condominiale Usato di recente edificazione			
1. Rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare				
Destinazione	Affaccio piazza	Nr. Vetrine	m2 commerc	Affitto lordo
Commerciale PT	Si	3	58	€ 6.120,00
Commerciale PT	Si	3	85	€ 8.400,00
			Incidenza €/m2/a	101,5384615
			Arrotondato	101,5
2. Calcolo del più probabile canone di mercato dell'immobile oggetto di valutazione				
LOTTO 01	Negozi e cantina (senza box)	m2	107,04	
	Affaccio piazza	No		
	Vetrine	1		
	Canone in essere	€	8.000,00	
Canone locazione medio ordinario dati osservati		€/m2	€	101,50
Ipotesico canone di mercato lordo annuo		€/anno	€	10.864,56
Decurtazione mancata vista fronte piazza		-20%	-€	2.172,91
Riduzione canone per n. inferiore di vetrine		-10%	-€	1.086,46
Ipotesico canone di locazione lordo annuo			€	7.605,19
		arrotondato	€	7.500,00
Canone di mercato mensile		€/mese	€	625,00
Calcolo del valore di 1/3 del canone di mercato			€	2.500,00
Canone di mercato in essere non opponibile poiché maggiore di 1/3				VERIFICATO

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁹³

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,
 si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁹⁴

Il fallimento 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

Altre forme di diritti e pesi

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

Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa

Servitù

- No Se sì, specificare:

Nota di carattere generale: essendo le unità immobiliari in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le 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

⁹³ Formalità, 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 fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggludicatario. 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.

⁹⁴ Diritti 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, 1/3, ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione delle sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

1282 Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- 1283 No Se sì, specificare se
- 1284 storico - artistico – architettonici
- 1285 paesaggistici
- 1286 archeologici
- 1287 urbanistici
- 1288 amministrativi
- 1289 incidenti sulla attitudine edificatoria
- 1290 vincoli di pertinenzialità



1292 Domande giudiziarie

- 1293 No Se sì, specificare

1296 Sequestri penali ed amministrativi:

- 1297 No Se sì, specificare

1300 Convenzioni urbanistiche rilevate:

1302 Convenzione urbanistica per piano di recupero: atto Notaio Manuela Mondello del 07/12/2000 di cui al
1303 Rep. 119754/9533, registrato a Verolanuova il 19/12/2000 n. 2563 Serie 1, trascritta il 29/12/2000 ai nn.
1304 50011/29612, fra il comune di Orzivecchi, codice fiscale 860003S0172 e la Società [REDACTED]
1305 [REDACTED] relativa agli immobili siti in comune di Orzivecchi censiti nel Catasto Terreni al foglio 6 con i
1306 mappali 452 e 453.

1308 Modifica di convenzione urbanistica: atto Notaio Manuela Mondello del 21/11/2002, di cui al Rep.
1309 134940/11576, trascritta il 12/12/2002 ai nn. 55675/35784, fra il comune di Orzivecchi, codice fiscale
1310 [REDACTED] la Società [REDACTED] relativa agli immobili siti in comune di
1311 Orzivecchi censiti nel Catasto Terreni al foglio 6 con i mappali 452 e 453.

1314 Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

- 1315 No Se sì, specificare

1318 Relativamente al condominio "Galeazzo Dagli Orzi", ubicato in Orzivecchi - P.zza Milano n. 07 - CF
1319 98115210175, dalle informazioni assunte presso l'Amministratore, si desume quanto segue:

- 1320 vi sono vincoli e obblighi di natura condominiale dettati dal regolamento (vedi allegato), ovvero:
- 1321 capo I - disciplina interna: norme dei rapporti condominiali
- 1322 capo II - norme del codice civile: principali articoli di legge
- 1323 è stata deliberata la spesa di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei cancelli alla
1324 vigente normativa Macchine
- 1325 non sono in corso cause ed azioni legali (se non l'eventuale insinuazione al passivo del fallimento)
- 1326 Le spese complessive desunte dal bilancio cons. 2014, al netto di debiti/crediti, ammontano a:
- 1327 **LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE € 770,75+ € 5,46+€ 23,86+€ 23,86**
- 1328 **LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 621,43 + € 24,59**
- 1329 **LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 25,58**
- 1330 **LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 23,86**
- 1331 **LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 40,48**
- 1332 **LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 61,03**

1333
1334
1335
1336
1337
1338
1339
1340
1341
1342
1343
1344
1345
1346
1347
1348
1349
1350
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1359
1360
1361
1362
1363
1364
1365
1366
1367
1368
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378
1379
1380
1381
1382

LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 40,28

LOTTO 08_ CANTINA € 16,75

Le spese complessive desunte dal bilancio prev. 2015, al netto di debiti/crediti, ammontano a :

LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE € 1092,38+ € 8,60+ € 37,50+€ 37,50

LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 750,87 + € 38,66

LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 40,20

LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 37,50

LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 63,64

LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 95,92

LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 63,31

LOTTO 08_ CANTINA € 26,33

per l'anno in corso (2015) la Soc. fallita non ha effettuato alcun versamento.

Dal bilancio preventivo l'importo da versare compreso di crediti/debiti 2014 ammonta a:

LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANT. E DUE AUTORIMESSE € 1.193,42+ € 8,62+€ 38,07+€ 38,07

LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 971,79 + € 39,18

LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 41,03

LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 38,07

LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 64,80

LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 97,57

LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 64,31

LOTTO 08_ CANTINA € 26,86

Altre formalità opponibili: contratto di affitto di cui al **LOTTO 1 (NEGOZIO PT, CANTINA)** _ Vedasi capitolo "stato di possesso".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1383 - Non opponibili all'acquirente⁹⁵

1384
1385 Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,
1386 gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1387 non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non
1388 opponibili all'acquirente;

1389 si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno
1390 non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

1391
1392
1393 Iscrizioni sugli immobili

1394
1395 Iscrizione 17647/3390 del 24.04.2009: Atto Notaio Roberto Santarpia Rep. 77144/23255 del 17.04.2009 per
1396 Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria
1397 S.P.A. - con sede in Brescia - codice fiscale 03374340176, a carico della [REDACTED]

1398 € 300.000,00.= Somma Iscritta: € 540.000,00.= Durata: anni 3

1399 Grava, fra l'altro, i mappali 452/46, 452/35, 452/17 e 452/29 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di
1400 Orzivecchi.

1401 N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

1402 Annotazione 14996/2369 del 30.04.2012 rinegoziazione di mutuo ipotecario: atto Notaio Roberto Santarpia
1403 del 12/04/2012 di cui al Rep. 81713/26078, con il quale la Banca e la Parte Mutuataria pattuiscono che la
1404 somma pari al debito residuo, ovvero € 300.000,00.= venga rimborsata in anni 15 mediante il pagamento di
1405 rate trimestrali composte da soli interessi per il primo anno e composte da capitale e interessi per i
1406 successivi 14 anni.

1407
1408 Iscrizione 12B53/2054 del 21.04.2015: Decreto ingiuntivo di cui Rep. 2868 del 17.04.2015 del Tribunale di
1409 Brescia per Ipoteca Giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società
1410 Cooperativa - con sede in Ghedi - codice fiscale 002B49B0174 , a carico della [REDACTED]

1411 [REDACTED]
1412 [REDACTED] fra l'altro, i mappali 452/10, 452/11, 452/13, 452/17, 452/20, 452/24, 452/26, 452/29, 452/33,
1413 452/4, 452/46 e 452/35 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Orzivecchi.

1414
1415
1416 Trascrizioni sugli immobili

1417
1418 Trascrizione 41713/26690 del 01/12/2015: Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia di cui
1419 al Rep. 7889/2015 del 08/07/2015, a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

1420 liquidazione; a carico della [REDACTED]

1421 Grava, fra l'altro, i mappali 452/10, 452/11, 452/13, 452/17, 452/20, 452/24, 452/26, 452/29, 452/33,
1422 452/4, 452/46 e 452/35 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Orzivecchi.

1423
1424
1425 Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

1426 No,

1427 Sì (vedi paragrafo "storia catastale"): LOTTO 01 _ NEGOZIO PT

⁹⁵Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, oltre 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.

1429

1430

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

1431

No,

1432

Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia");

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Motteo Negri _ Tel e fax + 39.030.7402172

Pagina 36

G. VALORE DEL BENE

1477
1478
1479
1480
1481
1482
1483
1484
1485
1486
1487
1488
1489
1490
1491
1492
1493
1494
1495
1496
1497
1498
1499
1500
1501
1502
1503
1504
1505
1506
1507
1508

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto, ovvero il valore in condizioni di vendita forzata o coattiva. Per determinare il valore espropriativo, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata o coattiva implicita alla procedura fallimentare.

Determinazione analitica del valore di mercato⁹⁶

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹⁷.

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

Metodo del confronto⁹⁸

Market Comparison Approach (MCA)⁹⁹ _ LOTTO 2

MCA + Sistema di Stima¹⁰⁰

Sistema di ripartizione¹⁰¹

Metodo finanziario¹⁰²

Capitalizzazione diretta¹⁰³ _ LOTTO 1

Capitalizzazione finanziaria¹⁰⁴

Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰⁵

Metodo dei costi

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰⁶

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰⁷ è riportata come "allegato I" del presente rapporto di valutazione; a seguire si riassumo solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 452, viene così ripartito:

LOTTO 1: sub. 3S, sub. 29, sub. 10 e sub. 11_ NEGOZIO, cantina e due autorimesse	€ 150.800/00
LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17_ APPARTAMENTO P1, cantina ed autorimessa	€ 95.000/00
LOTTO 3: sub. 04 _ AUTORIMESSA interrata	€ 10.800/00

⁹⁶Il 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 TecnoBorso (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".

⁹⁷Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁸Metodo 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 al fine della valutazione.

⁹⁹Il 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.

¹⁰⁰Sistema 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.).

¹⁰¹Sistema 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.

¹⁰²Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure orientate ad analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

¹⁰³Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) 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.

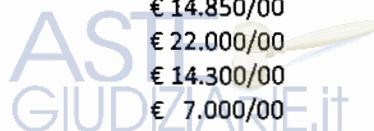
¹⁰⁴Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

¹⁰⁵Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) 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.

¹⁰⁶Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) 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 ad obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

¹⁰⁷Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, 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

1509	LOTTO 4: sub. 13 _ AUTORIMESSA interrata	€ 9.000/00
1510	LOTTO 5: sub. 20 _ AUTORIMESSA interrata	€ 14.850/00
1511	LOTTO 6: sub. 24 _ AUTORIMESSA interrata	€ 22.000/00
1512	LOTTO 7: sub. 26 _ AUTORIMESSA interrata	€ 14.300/00
1513	LOTTO 8: sub. 33 _ CANTINA interrata	€ 7.000/00



1516	Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva implicita alla procedura fallimentare¹⁰⁸	
1517	Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita coattiva del compendio immobiliare identificato in	
1518	mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 452, viene così ripartito:	
1519	LOTTO 1: sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11_ NEGOZIO , cantina e due autorimesse	€ 119.000/00
1520	LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17_ APPARTAMENTO P1 , cantina ed autorimessa	€ 76.000/00
1521	LOTTO 3: sub. 04 _ AUTORIMESSA interrata	€ 9.500/00
1522	LOTTO 4: sub. 13 _ AUTORIMESSA interrata	€ 8.000/00
1523	LOTTO 5: sub. 20 _ AUTORIMESSA interrata	€ 13.000/00
1524	LOTTO 6: sub. 24 _ AUTORIMESSA interrata	€ 19.000/00
1525	LOTTO 7: sub. 26 _ AUTORIMESSA interrata	€ 12.500/00
1526	LOTTO 8: sub. 33 _ CANTINA interrata	€ 6.000/00

1528	Note estimative	
1529	Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m ²], rispetto al valore di vendita forzata, il	
1530	tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:	
1531	LOTTO 1: sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11_ NEGOZIO , cantina e due autorimesse	€/m ² 1.000/00
1532	LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17_ APPARTAMENTO P1 , cantina ed autorimessa	€/m ² 850/00
1533	I valori si intendono arrotondati ed approssimati	

1536 **Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota:** nessuna poiché l'alienazione dei Lotti riguardano l'intera proprietà

1540 **Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁹ (HBU_ Highest and Best Use).**
 1541 L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il
 1542 valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:
 1543 **Si**
 1544 **No.** Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

¹⁰⁸ Sulla 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.
¹⁰⁹ Migliore 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 verifici che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI



1555 Assunzioni¹¹⁰: nessuna

1558 Condizioni limitative¹¹¹: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini
1559 pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da
1560 tutti i dati sensibili riferiti alle generalità della società fallita, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare
1561 l'identità di quest'ultima, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque
1562 eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.
1563 Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.
1564 Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto
1565 delle norme sulla privacy.

1567 Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile:

1568 l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare
1569 (*Falling Market*), che ne limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo
1570 periodo.

1571 I tempi di alienazione degli immobili nelle procedure giudiziarie sono generalmente rilevanti, dettati
1572 dall'attuale crisi del settore immobiliare e dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari
1573 all'assegnazione del bene.

1574 Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di
1575 aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi,
1576 in fase di riparto spese, la massa dei creditori.



¹¹⁰Assunzioni: 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.

¹¹¹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazioni richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.



I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 22/09/2015, 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.

F.to
L'esperto incaricato
Geom. Matteo Negri

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

Date

Della valutazione¹¹² : 22/09/2015 (data del giuramento)

Del rapporto valutazione¹¹³ : 31/12/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹¹²Data della valutazione: riportare la data in cui si applica lo stima del valore

¹¹³Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto