

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO NR. 128/2013

“Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. Sas
Nonché personale del socio [REDACTED]”

**VILLA SINGOLA PADRONALE – VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 33
FOGLIO 13 NCT, MAPPALE 252/3**

GIUDICE DELEGATO:

Dr. Raffaele Del Porto

CURATORE FALLIMENTARE

Rag. Giovanna Lombardi

Studio Zubani – Lombardi

Via Vittorio Emanuele II, nr. 01

25122 Brescia

Tel. + 39 030.3771690

Fax. + 39 030.46085

Indirizzo e-mail: giovanna.lombardi@studiozl.com

ESPERTO INCARICATO

GEOMETRA NEGRI MATTEO

Via Castello nr. 04 – 25033 Cologne (Brescia)

Iscrizione Albo dei Geometri di Brescia: nr. 4267

Partita IVA: 01925030981

Codice Fiscale: NGR MTT 75D19 G264A

Telefono e Fax: + 39 030.7402172

Indirizzo e-mail: geom.matteonegri@gmail.com

Indirizzo Pec: matteo.negri@geopec.it

Timbro e firma

Geometra Negri Matteo

Associato a IsoStime

www.isostime.com

Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta senza il consenso scritto del valutatore

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Lotto	UNICO Villa singola
Descrizione sintetica	Trattasi di villa singola padronale con piscina, senza autorimessa, realizzata intorno agli anni '90
Identificativi catastali	Foglio 13 NCT, mappale 252/3
Ubicazione immobile	Comune di Gambara – viale Martiri della Libertà, 33
Proprietà	Massa dei Creditori del Fallimento Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S. – nonché personale del socio [REDACTED]
Quota di proprietà del fallimento	1/1
Altri comproprietari non oggetto del fallimento	No
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€675.000/00 (diconsi euro seicentosettantacinquemila)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€550.000/00 (diconsi euro cinquecentocinquantamila)

Note particolari :

Unità immobiliare abitata dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED]

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina da 25 a 30
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina da 32 a 36
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

PRESENZA FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI, OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina ___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 39
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	vedi CDU allegato XI

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina ___
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina ___

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI**Iscrizione 15563/3753 del 16.04.2010**

Atto Notaio Daniele Manera Rep. 27523/9553 del 13.04.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano – Società Cooperativa – con sede in Ghedi - codice fiscale 00284980174

a carico: [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca)

Debitori non datori (parte mutuataria):

Omissis, nata ad Omissis

Omissis, nata ad Omissis

Somma Capitale: € 750.000,00.=

Somma Iscritta: €1.200.000,00.=

Iscrizione 46549/11659 del 11.11.2010

Tribunale di Cremona - Decreto ingiuntivo Rep. 1139 del 30.10.2010

Ipoteca Giudiziale

a favore: Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C.R.L. – con sede in Modena - codice fiscale 01153230360

a carico: Morelli Geom. Giovanni e C. S.N.C. – con sede in Gambara [REDACTED]

Somma Capitale: €353.449,55.=

Somma Iscritta: €400.000,00.=

Iscrizione 44397/9614 del 31.10.2011

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo Rep. 7007 del 08.10.2011

Ipoteca Giudiziale

a favore: Cammi Group S.P.A. – con sede in Calvisano – codice fiscale 02064950179

a carico: Morelli Geom. Giovanni & C. S.N.C. – con sede in Gambara [REDACTED]

Omissi, nata a Omissis

Somma Capitale: € 80.819,68.=

Somma Iscritta: €117.240,26.=

Iscrizione 22165/3591 del 21.06.2012

Tribunale di Milano - Decreto ingiuntivo Rep. 12756 del 04.04.2012

Ipoteca Giudiziale

a favore: Coface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.P.A. – con sede in Milano - codice fiscale 09035390153

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: € 98.243,95.=

Somma Iscritta: €150.000,00.=

Iscrizione 23308/3813 del 29.06.2012

Tribunale di Udine - Decreto ingiuntivo Rep. 1303 del 31.05.2012

Ipoteca Giudiziale

a favore: Hypo Alpe Adria Bank S.P.A. – con sede in Udine – codice fiscale 01452770306

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: €144.045,10.=

Somma Iscritta: €160.000,00.=

Iscrizione 2493/265 del 18.01.2013

Tribunale di Udine - Decreto ingiuntivo Rep. 19 del 03.01.2013

Ipoteca Giudiziale

a favore: Hypo Alpe Adria Bank S.P.A. – con sede in Udine – codice fiscale 01452770306

a carico: [REDACTED] Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. S.A.S. – con sede in Gambara

Somma Capitale: €1.037.901,78.=

Somma Iscritta: €1.245.400,00.=

Per ulteriori dettagli vedasi visura ipotecaria ventennale di cui all'allegato V

DATE

Conferimento d'incarico e giuramento : 25/07/2013

Consegna della relazione peritale : 07/12/2013

Termine assegnato dal Giudice Delegato per il deposito della relazione : 30/12/2013

Nota

Tutti gli elaborati tecnici riportati nel presente rapporto di valutazione si intendono in scala adattata alle dimensioni della pagina.

Indice

1. Inquadramento dell'immobile oggetto di valutazione	6
2. Descrizione unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3. Audit documentale e Due diligence urbanistica	22
4. Audit documentale e Due diligence catastale	31
5. Titolarità	37
6. Proprietà immobiliari cedute nel biennio antecedente il fallimento	40
7. Stato di possesso del bene.....	41
8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	42
9. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	43
10. Analisi estimativa	46
11. Valori di stima : sintesi conclusiva.....	48
12. Giudizio divisibilità del bene.....	49
13. Dichiarazione di rispondenza	50
14. Elenco degli allegati	51
Note di riferimento	116

1. Inquadramento dell'immobile oggetto di valutazione

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

■ Localizzazione²

Provincia : Brescia
 Comune : Gambara
 Via/Piazza : Viale Martiri della Libertà
 Civico n. : nr. 33

■ Zona

- Centro storico
- Urbana
- Extra urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Agricola
- Artigianale
- Industriale
- Residenziale

■ Mappa geografica



Fonte location: <http://it.bing.com/maps>

■ Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

■ Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

■ Tipologia edilizia del fabbricato¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in corte
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluriplano

■ Tipologia edilizia unità immobiliare¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa singola
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)

■ Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura portante : struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, muri controterra, travi, cordoli, scale, etc.
Orizzontamenti in latero cemento intonacati e copertura piano rialzato con orditura primaria, secondaria ed assito in legno a vista.
Gronde perimetrali in legno a vista
- Murature perimetrali : muratura perimetrale in termolaterizio con isolamento interposto
- Infissi esterni : serramenti in legno con doppio vetro
- Infissi interni : porte in legno
- Finiture facciate : parte tinteggiata, parte rivestita in pietra
- Pavimenti : pavimenti in ceramica
- Rivestimenti : rivestimenti bagno e cottura in ceramica
- Impianto riscaldamento : caldaia murale interna con accumulo, riscaldamento tradizionale
- Impianto sanitario : presente
- Impianto gas : presente
- Impianto elettrico : presente (sottotraccia)
- Impianto climatizzazione : presente
- Altri impianti rilevanti : nessuno
- Finiture interne : medie
- Finiture esterne : medie
- N. totale piani fuori terra : terra-rialzato-primo
- N. totale piani interrati : seminterrato
- Altro : piscina interrata

■ Dimensione¹⁵

- Piccola : fino a 80 m²
- Media : da a 80 m² a 150 m²
- Grande : oltre i 150 m²

■ Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Ipotetico lato acquirente
 - Privato (prima casa)
 - Società immobiliare
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Fallimento

■ **Forma di mercato**¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

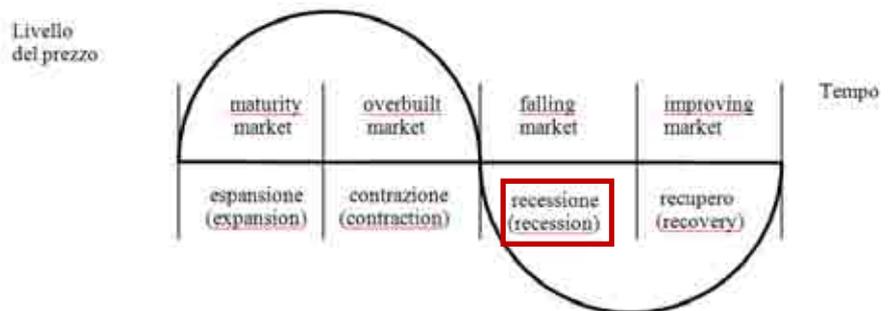
■ **Filtering**²³

- Assente
- Up
- Down

■ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸: domanda scarsa (*falling Market*)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico



2. Descrizione unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

■ Descrizione sintetica del bene³⁰

Trattassi di ampia villa singola libera su quattro lati, realizzata a partire dai primi anni '90 sul terreno individuato in mappa al foglio 13 NCT, mappale 252 (di m² 2.273 catastali), attualmente inserita nello strumento urbanistico vigente in zona B2 "residenziali di completamento" ed in zona "per servizi".

L'immobile oggetto di stima è distribuito su più livelli ed è così composto:

- al piano terra da pranzo/soggiorno con cucina a vista, disimpegno/scala, locale pluriuso;
- al piano seminterrato da locale centrale termica, ripostiglio/stireria, lavanderia e cantina;
- al piano rialzato da ampio locale pluriuso mansardato con travi in legno a vista, bagno e antibagno;
- al piano primo da tre camere da letto, disimpegno/scala e bagno.

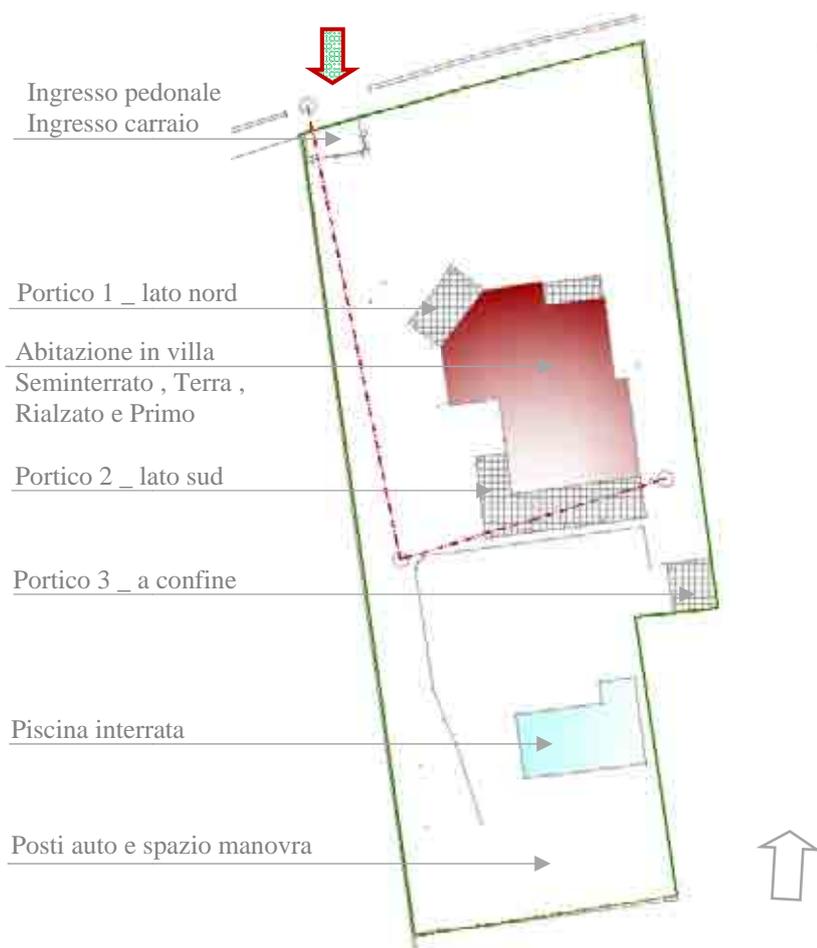
L'abitazione inoltre è composta da tre porticati: il primo in lato nord, rialzato rispetto alla quota stradale, con sottostanti cavedi di areazione / locali tecnici (non dichiarati), il secondo il lato sud antistante il locale soggiorno - cucina ed il terzo (non dichiarato) a confine con i fabbricati accessori di cui al mappale 152 e 219 di altra ditta.

Completa la proprietà un'ampia corte esterna esclusiva adibita a giardino piantumato e viali, posti auto/spazio manovra realizzati in massetto autobloccante.

All'interno del lotto, in lato sud, è stata realizzata una piscina interrata di circa 70 m² (non dichiarata) con relativo lastrico prendisole piastrellato.

Si precisa infine che l'unità immobiliare in esame è priva di autorimessa esclusiva.

Rilievo di massima

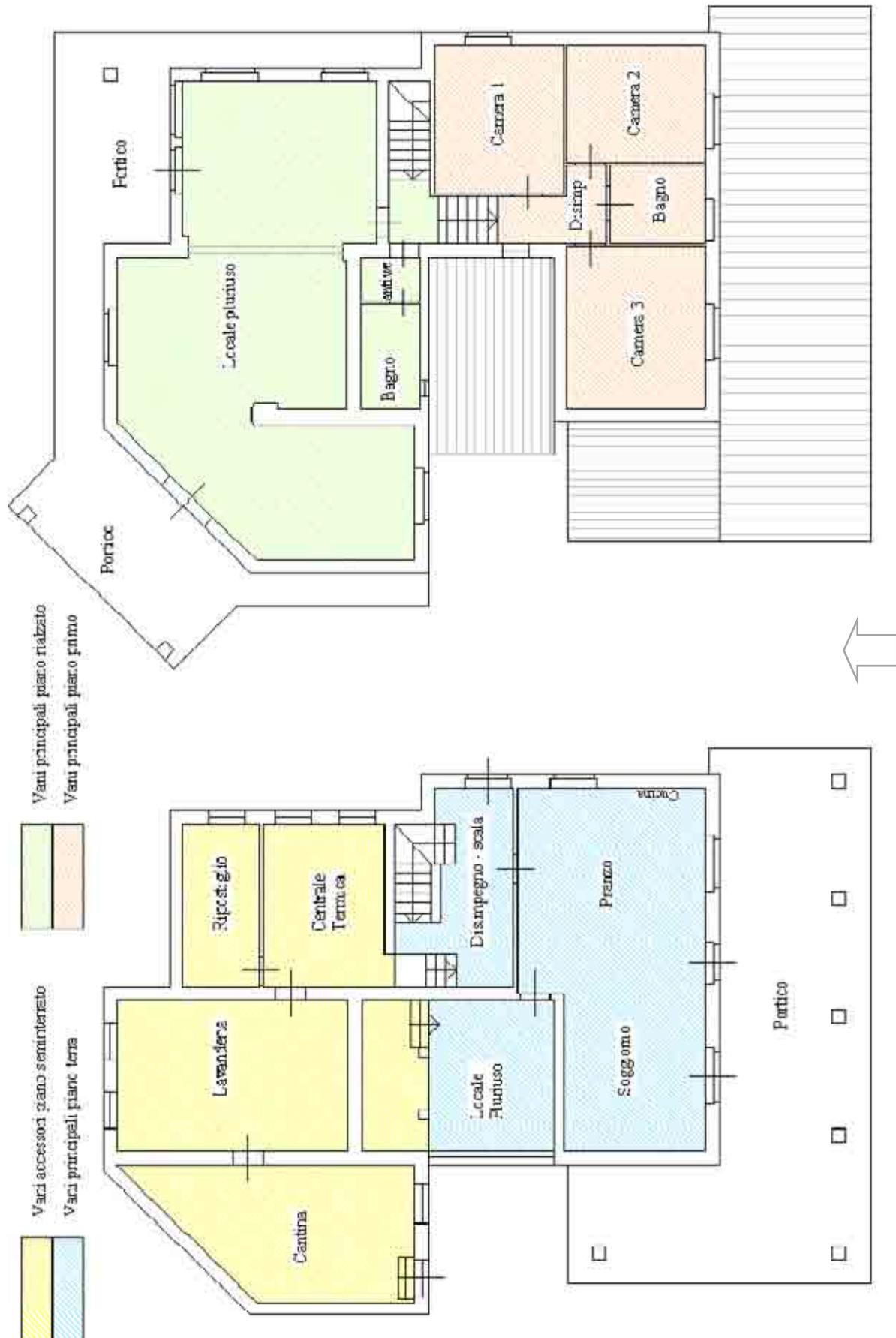


Estratto aerofotogrammetrico



Fonte location: <http://it.bing.com/maps>

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato planimetrico di massima suddiviso per livelli di piano



■ Superficie utile calpestabile

Per una migliore definizione delle dimensioni dell'immobile oggetto di stima si riporta in sintesi, lo sviluppo delle superfici calpestabili (utili), suddivise tra superfici residenziali e superfici non residenziali .

Superfici Residenziali (SR)		[m ²]
Piano terra		
Pranzo, soggiorno e cucina		56,26
Disimpegno , vano scala		20,46
Locale pluriuso (h > 270)		17,48
Piano rialzato		
Locale pluriuso (ex studio medico)		92,81
Antibagno/bagno		8,09
Piano primo		
Disimpegno vano scala		11,34
Camera 1		17,55
Camera 2		14,91
Camera 3		20,58
Bagno		6,96
Totale		m² 266,44

Superfici Non Residenziali (SNR)		[m ²]
Piano terra		
Portico lato sud		68,81
Piano seminterrato		
Locale pluriuso (h < 2,70)		9,02
Centrale termica		18,31
Ripostiglio		11,38
Lavanderia - stireria		32,2
Cantina		29,02
Piano rialzato		
Porticato-balcone		70,76
Portico esterno a confine con ripostigli map 152		17,05
Totale		m² 256,55

Nota bene: i valori indicati nella pagina si intendono di massima, indicativi e non probatori.

■ **Identificazione catastale**³¹

Comune Censuario

Comune di Gambara (Codice D891)

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Foglio 13
 Sezione NCT
 Particella 252
 Subalterno 3

■ **Confini**

Rispetto al piano terra

Abitazione

- Nord Viale Martiri della Libertà
 Sud mappale 152 _ altra proprietà
 Ovest mappale 692 _ altra proprietà
 Est mappale 219 _ altra proprietà

■ **Criterio di misurazione**

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale dell'immobile m² 325,29 PT_ P. Rialzato e P1

Superficie secondarie

- | | | |
|--|----------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Balcone | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Terrazza | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Soffitta ³⁵ | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Mansarda ³⁶ | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Loggiato | m ² | --- |
| <input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁷ _ piano seminterrato (h < 270) | m ² | 124,60 |
| <input type="checkbox"/> Cantina ³⁸ | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Sgombero ³⁹ | m ² | --- |
| <input checked="" type="checkbox"/> Porticati | m ² | 157,67 |
| <input type="checkbox"/> Pergolato | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Autorimessa | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia) | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto | m ² | --- |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (al netto della sup coperta) | m ² | 1852,88 |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴⁰ scoperta | m ² | --- |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta | m ² | --- |

■ Individuazione delle parti comuni

- Assenti
- Presenti

■ Rilievo della consistenza urbanistica

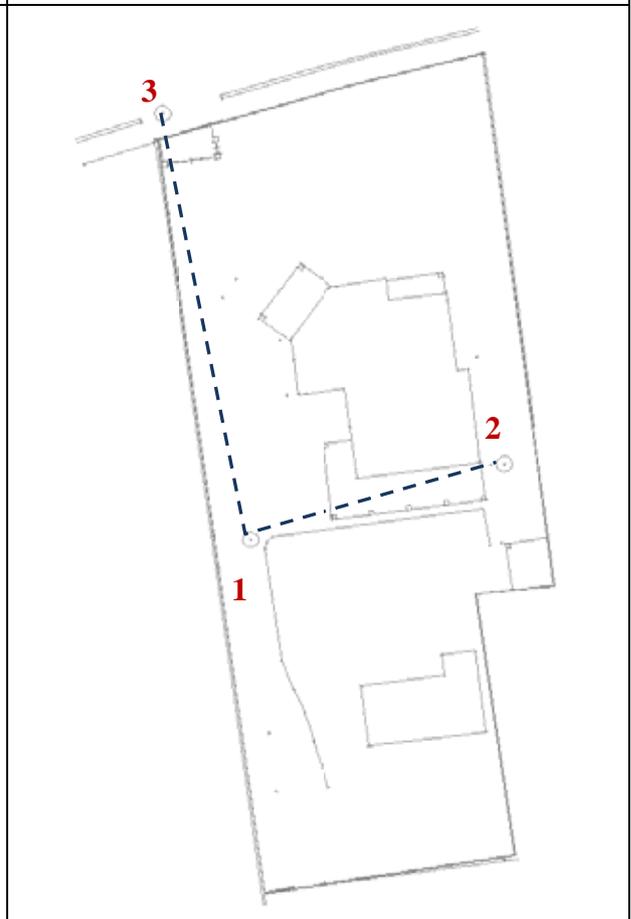
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Atto autorizzativo
 - Elaborato generico

■ Informazioni del rilievo strumentale per la misurazione degli esterni e le sagome degli edifici

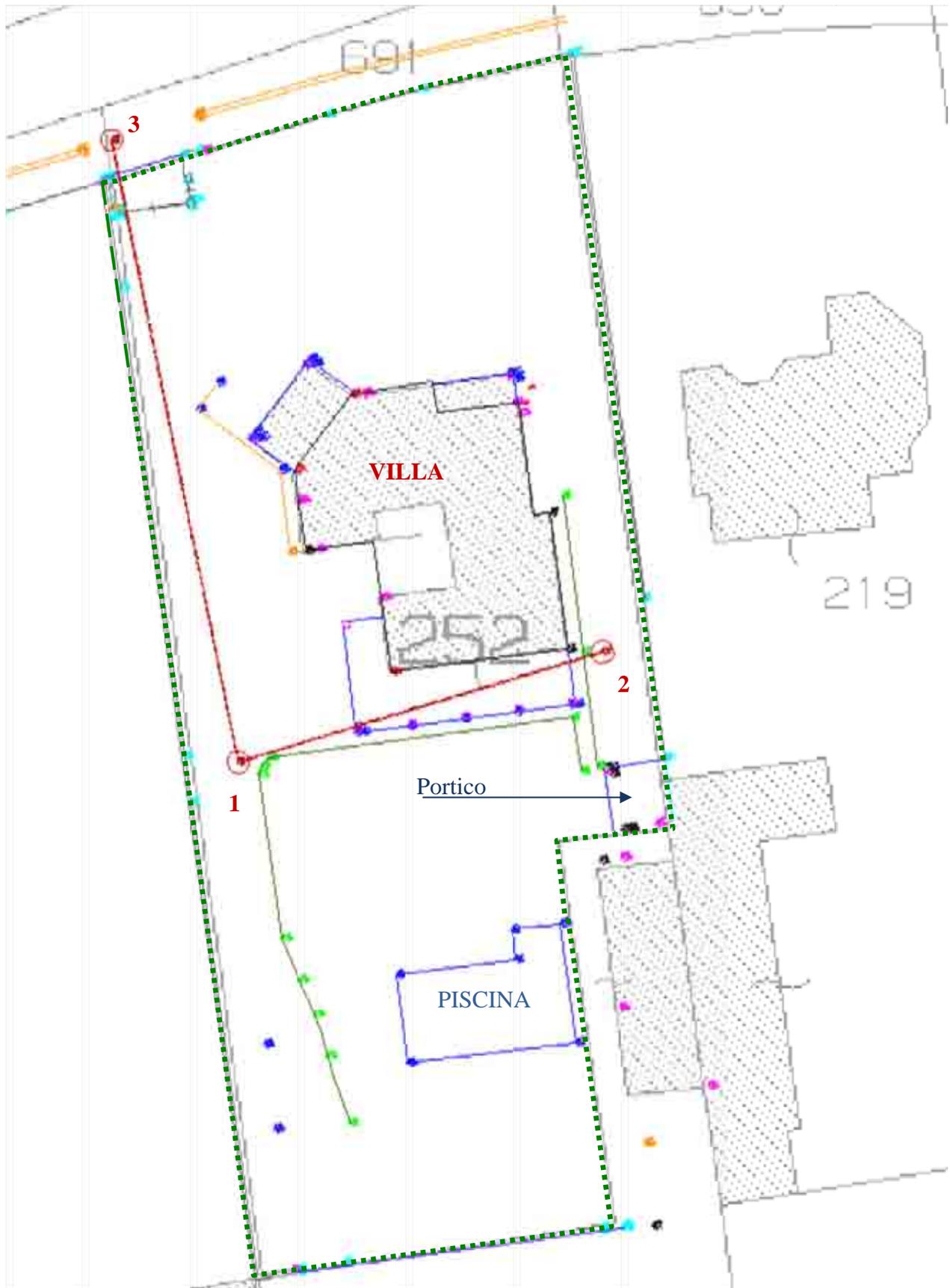
- Data del rilievo (gg/mm/aa): 04/11/2013
- Tecnici operatori addetti al rilievo: personale impiegato all'utilizzo dello strumento ed un operatore impiegato alla definizione dei punti di rilevazione.
- Identificazione attrezzatura utilizzata per le operazioni topografiche

<p>Stazione totale Leica – modello TPS1200+</p> 	<p>Treppiede</p> 
<p>Palina con bolla sferica</p> 	<p>Prisma ottico</p> 

■ Stazione/caposaldo di riferimento (monografie fotografiche)



- Estratto del rilievo celerimetrico sovrapposto alla mappa.
Planimetria di massima, indicativa e non probatoria



..... Proprietà oggetto di valutazione

■ Caratteristiche qualitative

■ Livello di piano⁴¹

Abitazione sviluppata su più livelli:

Zona giorno piano terra

Zona notte piano primo

Zona pluriuso piano rialzato

Zona locali accessori al piano seminterrato

■ Ascensore⁴²

Presente : Vetustà ___ anni

Assente

N. ascensori asserviti alla stessa u.i. ___

■ N. servizi⁴³

nr. 02 bagni (P1) composti da

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Scaldabagno elettrico

■ Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione: assente

metano

gpl

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

Tipo impianto:

radiatori ghisa e termoarredo nei bagni

pavimento

aria

altro

Condizionamento

Presente (solo predisposizione)

Assente

Totale

Parziale

- Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria) Presente
 Assente
- Elettrico Presente
 Assente
- Idraulico Presente
 Assente
- Antifurto Presente
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente
 Assente

Note sulla vetustà degli impianti

La vetustà degli impianti è pari a circa 15 anni, equivalente all'anno di completamento delle opere

■ **Manutenzione fabbricato**⁴⁴

- Minimo⁴⁵
 Medio⁴⁶
 Massimo⁴⁷

■ **Manutenzione unità immobiliare**⁴⁸

- Minimo⁴⁹
 Medio⁵⁰
 Massimo⁵¹

■ **Classe energetica**

- A+
 A
 B => 52,15 Kwh/m²a (vedi allegato IV)
 C
 D
 E
 F
 G
 Immobile esente da ACE

■ **Inquinamento**

- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente Presente

IMPORTANTE: Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio 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.

■ **Esposizione prevalente dell'immobile**⁵²

 Minimo⁵³ Medio⁵⁴ Massimo⁵⁵

■ **Luminosità dell'immobile**⁵⁶

 Minimo⁵⁷ Medio⁵⁸ Massimo⁵⁹

■ **Panoramicità dell'immobile**⁶⁰

 Minimo⁶¹ Medio⁶² Massimo⁶³

■ **Funzionalità dell'immobile**⁶⁴

 Minimo⁶⁵ Medio⁶⁶ Massimo⁶⁷

■ **Finiture dell'immobile**⁶⁸

 Minimo⁶⁹ Medio⁷⁰ Massimo⁷¹

■ **Diritti edificatori residui**

 No Sì : m³ _____

Sviluppando un planovolumetrico indicativo e di massima, attraverso le capacità edificatorie definite nell'art.9 delle NTA del PdR del PGT vigente e considerando le definizioni, gli indici ed i parametri urbanistici definiti nell'art. 2 delle NTA, non risultano significative capacità edificatorie residue tali da essere prese in esame nella determinazione del valore di stima.

■ Note e segnalazioni

Muffe al piano seminterrato

Durante il sopralluogo effettuato in data 04/11/2013 il tecnico rileva delle problematiche di muffe al piano terra / seminterrato, nella parete divisoria tra il locale disimpegno -scala ed il vano pluriuso, presumibilmente derivanti dall'umidità di risalita del terreno [vedasi fotografia 1 e 2].



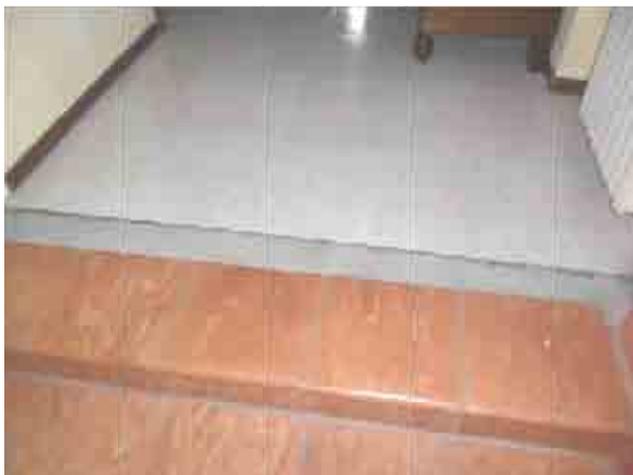
Condense superficiali a soffitto al piano primo

Al piano primo infine, nel bagno in lato sud, si segnala la presenza di muffe dovute probabilmente a condense superficiali, interstiziali. Per una migliore definizione delle problematiche sopraesposte si allega la documentazione fotografica comprovante lo stato dei luoghi [vedasi fotografia 3, 4 e 5].



Opere di finitura incomplete

Si porta a conoscenza infine che, alcune opere interne di finitura al piano primo sono attualmente incomplete, in particolare la pavimentazione tra vano scala e disimpegno [vedasi fotografia 5] e il completamento della parete divisoria tra antibagno e bagno adiacente al locale pluriuso [vedasi fotografia 6].



Fotografia 5



Fotografia 6

Nb: nella determinazione dei valori di stima si terrà conto anche del deprezzamento dovuto alla sistemazione delle problematiche sopraesposte.

3. Audit documentale e Due diligence urbanistica⁷²

■ Anno di costruzione

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 : C.E. per nuova costruzione del 1988
- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

■ Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia : nr. 64/88 del 21/09/1988
: nr. 111/93 del 02/12/1993
: Pratica edilizia prot. 2636/92 archiviata
- Comunicazione inizio lavori : nr. 196/99 del 25/08/1999
- Denuncia Inizio Attività : nr. 179/2004 prot. 5316 del 04/08/2004
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità/Agibilità : nr. 07/93 del 23/12/93 (ex studio medico)

Indicare la documentazione visionata per ciascun titolo autorizzativo esaminato

- Concessione Edilizia con contributo nr. **64/88** del 21/09/1988 per la costruzione di abitazione unifamiliare
Richiesta concessione edilizia con contributo di cui al prot. 2158 del 13/06/1988
Concessione Edilizia nr. 64/88
Tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione
Calcolo superfici utili
Versamento onere contributo di concessione
Elaborati di progetto
- Concessione Edilizia con contributo nr. **11/93** del 02/12/1993 per completamento opere CE 64/88
Richiesta concessione edilizia con contributo di cui al prot. 4433/93 del 25/10/1993
Parere favorevole condizionato alla presentazione di integrazioni
Concessione Edilizia nr. 11/93
Comunicazione Comune di Gambara determinazione importi oneri urbanizzazione
Pagamento oneri concessori
Polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi ed oneri di cui alla CE rilasciate ai sensi della L 10/77
Tipo mappale con inserimento in mappa del fabbricato
Calcolo rapporti areoilluminanti
Relazione tecnica DM 236/89 e L 13/89
Certificazione conformità L. 13/89
Computo metrico estimativo

Versamento onere contributo di concessione
 Parere preventivo per idoneità dei locali da adibire a studio medico dentistico
 Elaborati di progetto

- Concessione Edilizia con contributo prot. 2636 del 17/06/1992 per ampliamento garage e portico
 Richiesta concessione edilizia con contributo di cui al prot. 2636 del 17/06/1992
 Allegato descrizione lavori
 Parere favorevole con richiesta integrazione Comune di Gambara del 27/07/1992 prot. 2636/92
 Elaborati di progetto
Archiviazione pratica Comune di Gambara del 05/09/1994 _ prot. 2623/94 del 17/06/94

- Comunicazione inizio lavori nr. 196/99 del 08/09/99 per formazione recinzione
 Comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art.2 comma60 L. 662/96 punto 7) prot. 5668 del 25/08/99
 Estratto mappa
 Progetto recinzione muro di cinta

- DIA nr. 179 del 23/09/2004 per nuovo portico e cambio di destinazione d'uso da portico a ripostiglio
 Richiesta DIA prot. 5316 del 04/08/2004
 Attestazione Comune di Gambara DIA nr. 179/2004 del 23/09/04 di cui al prot. 5316 del 04/08/04
 Tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione
 Determinazione dell'importo degli oneri da corrispondere
 Computo metrico
 Pagamento oneri di urbanizzazione
 Relazione tecnica
 Estratti mappa e urbanistico
 Progetto
 Planimetria, piante, prospetti e sezioni di rilievo, di progetto e comaprativa
 Comunicazione inizio lavori al 31/08/04 di cui al prot. 5748 del 31/08/2004
 Comunicazione fine lavori al 18/04/2006 di cui al prot. 3356 del 18/04/06

- Relativamente al certificato di agibilità nr. 07/93 del 23/12/93 (del solo ex studio medico)
 Richiesta autorizzazione all'abitabilità di cui al prot. 5165 del 20/12/1993
 Permesso di Agibilità nr. 07/93 del 23/12/1993
 Dichiarazione conformità impianto di riscaldamento e gas eseguito regola d'arte ai sensi L. 46/90
 Progetto impianto elettrico
 Dichiarazione conformità impianto elettrico eseguito regola d'arte ai sensi L. 46/90
 Dichiarazione DL circa esenzione di asseverazione strutture in c.a. ai sensi della L. 1086/71
 Documentazione catastale : scheda e docfa

Fonte documentazione reperita

Ufficio Tecnico comune di Gambara

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

27 / 08 / 2013

17 / 10 / 2013

■ Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quale : |

■ Significative limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Storico architettonica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quale |

■ Presenza di opere abusive

- No
 Si se Si quale

Si segnala l'esecuzione non autorizzata di:

- una piscina esclusiva realizzata sul mappale di proprietà
- un fabbricato accessorio (portico) a confine
- variazione parziale del distributivo interno dell'abitazione

Per ulteriori informazioni in merito vedasi pag. 26 e 27

■ Presenza opere di bonifica ambientale

- No
 Si

Se Si indicare la natura dei rifiuti tossici e nocivi da smaltire:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Negri Matteo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr.4264, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito espresse.

1_ Difformità urbanistiche al distributivo interno

Lo stato di fatto del distributivo interno dell'abitazione non corrisponde esattamente con gli elaborati tecnici dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Gambara, in particolare alla DIA nr. 179/2004 di cui al prot. 5316 del 04/08/2004.

Per una migliore definizione delle irregolarità osservate si riporta un elaborato grafico di massima, indicativo e non probatorio, raffigurante le difformità rilevate tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato



Per le motivazioni sopraesposte bisognerà provvedere alla presentazione di un Titolo autorizzativo in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001* ed al contestuale versamento dell'oblazione.

**Art. 37 DPR 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità di cui al punto 1) si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di €3.000/00 (diconsi euro tremila).

2_ Difformità urbanistiche per la realizzazione di opere esterne non concessionate

A sud del mappale 252 è stata realizzata una piscina interrata ed un portico a confine con i locali accessori dei mappali 152 e 219 di altra proprietà. Tali opere non sono riportate negli elaborati tecnici allegati all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Gambara, in particolare alla DIA nr. 179/2004 di cui al prot. 5316 del 04/08/2004.

Per una migliore definizione delle irregolarità osservate al punto 2, si riporta un elaborato fotografico dello stato di fatto.



Elaborato fotografico della piscina non autorizzata e non accatastata

Altra proprietà (mappale 152)

Elaborato fotografico del portico non autorizzato e non accatastato

Per le motivazioni sopraesposte bisognerà provvedere alla presentazione di un Titolo autorizzativo in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 e dalla LR 12/2005.

La sanatoria è condizionata di fatto al riscontro degli strumenti urbanistici “Ex ante- Ex post abuso”, alla verifica dell’incremento di classe dell’edificio dovuto alla presenza di particolari caratteristiche (piscina), alla disponibilità di volumetria residua per la regolarizzazione del portico ed infine al pagamento dell’oblazione pari al doppio degli oneri concessori richiesti dal Comune di Gambara.

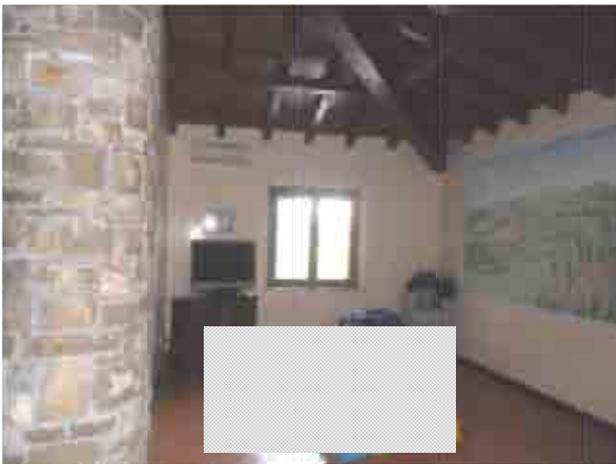
Per l’espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell’oblazione si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di €8.000/00 (diconsi euro ottomila). Tale importo è di fatto condizionato al calcolo dell’oblazione che dovrà essere concordata ed avallata dall’ufficio Tecnico del Comune di Gambara e congiuntamente alla presentazione di un computo metrico che quantifichi il costo di costruzione della piscina e del fabbricato abusivo.

Si specifica infine che la sanatoria delle difformità relative alle opere indicate nel presente passaggio è rilasciata salvo diritti di terzi.

3_ Parziale cambio d'uso da direzionale a residenziale

In base al sopralluogo effettuato in loco in data 04/11/2013 ed in funzione alla scheda catastale riportata nell'atto di provenienza nr. 27.522 di Rep. e nr. 9.552 di Racc. del Notaio Dott. Manera (vedasi allegato "b"), si desume che lo studio medico di cui all'ex Foglio 13 NCT mappale 252/2 è stato di fatto soppresso con la demolizione/rimozione delle partiture interne e si presuppone che lo stesso sia stato fuso all'abitazione principale come destinazione residenziale.

Per una migliore definizione delle irregolarità osservate al P.to.3, si riporta la documentazione fotografica comprovante l'azzeramento del distributivo interno dell'ex studio medico e l'estratto della scheda catastale allegata all'atto di acquisto di cui sopra, nonché la scheda catastale allegata all'Agibilità nr. 07/93 del 23/12/93.



Per le motivazioni sopraesposte bisognerà provvedere alla presentazione di un Titolo autorizzativo in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 e dalla LR 12/2005. La sanatoria è condizionata dal pagamento dell'oblazione con le modalità da definire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambara.

Per l'espletamento della pratica edilizia per il parziale cambio d'uso con opere ed il pagamento dell'oblazione si quantifica un importo sommario ed indicativo di €4.000/00 (diconsi euro quattromila).

Note ed osservazioni:

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

Tutti gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

Si precisa infine che presso l'Archivio del Comune di Gambara non è stata ritrovata la pratica dell'abitabilità relativa all'abitazione, in quanto l'agibilità nr. 7/93 esplicitata a pag. 22 è riferita solamente alla porzione di immobile destinata all'attività direzionale (ex studio medico)

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

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

4. Audit documentale e Due diligence catastale⁷³

Trattasi di unità immobiliare ubicata catastalmente in Viale Martiri della Libertà nr. 33 e così censita:

Catasto Fabbricati - Foglio 13, Sezione NCT , mappale 252, subalterno 3, categoria A/7, classe 3, Consistenza 14 vani e rendita pari a €831,50

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di fabbricato così censito in forza della variazione del 09.04.2010 n. 11424.1/2010 (fusione – ultimazione di fabbricato urbano, protocollo n. BS0112404), con la quale sono stati soppressi gli originari mappali 252/1 e 252/2 del foglio NCT/13, che vennero così accatastati in forza della denuncia di nuova costruzione del 15.07.1995 n. A01346/1995.

Detto fabbricato sorge sul mappale 252 – ente urbano di Ha 0.22.73 – del foglio 13 N.C.T.R., derivante dal frazionamento (del 28.10.2008 n. 408307.1/2008) dell'ente urbano mappale 252 di Ha 0.24.47, a sua volta derivante dalla particella 252 (ex 220/b) di Ha 0.25.80.

■ Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Territorio Da siti web**■ Elenco documentazione visionata** Visura terreni Visura immobile Schede catastali Elenco immobili Estratto mappa Tipo mappale**■ Rilievo della consistenza catastale** Diretto in loco Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato planimetrico Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 04/11/2013

Nella presente pagina sono contenuti gli elementi minimi necessari per il calcolo dell'IMU

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Negri Matteo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4264, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le motivazioni di seguito esposte.

1 _ Difformità al Catasto Terreni

Sul mappale 252 del foglio 13 non risultano inserite le opere edili concessionate con la DIA nr. 179/2004, in particolare il portico in lato sud (1) e la chiusura/trasformazione di un ripostiglio (2), nonché le opere non concessionate descritte nel paragrafo precedente, ovvero la piscina interrata (3) e il portico a confine con i locali accessori dei mappali 152 e 219 di altra proprietà (4).

Per una migliore definizione delle difformità si riporta l'estratto di mappa con evidenziato in rosso le porzioni di edificio non accatastate.



L'ammontare delle prestazioni tecniche per l'aggiornamento della mappa tramite Tipo Mappale, si quantifica a titolo indicativo in **€1.500/00** (diconsi euro millecinquecento/00), esclusi diritti catastali.

Per un'ulteriore riscontro delle difformità sopraindicate, si riporta l'estratto Catasto-Ortofoto desunto dal Portale della Provincia di Brescia (<http://sit.provincia.bs.it/>)



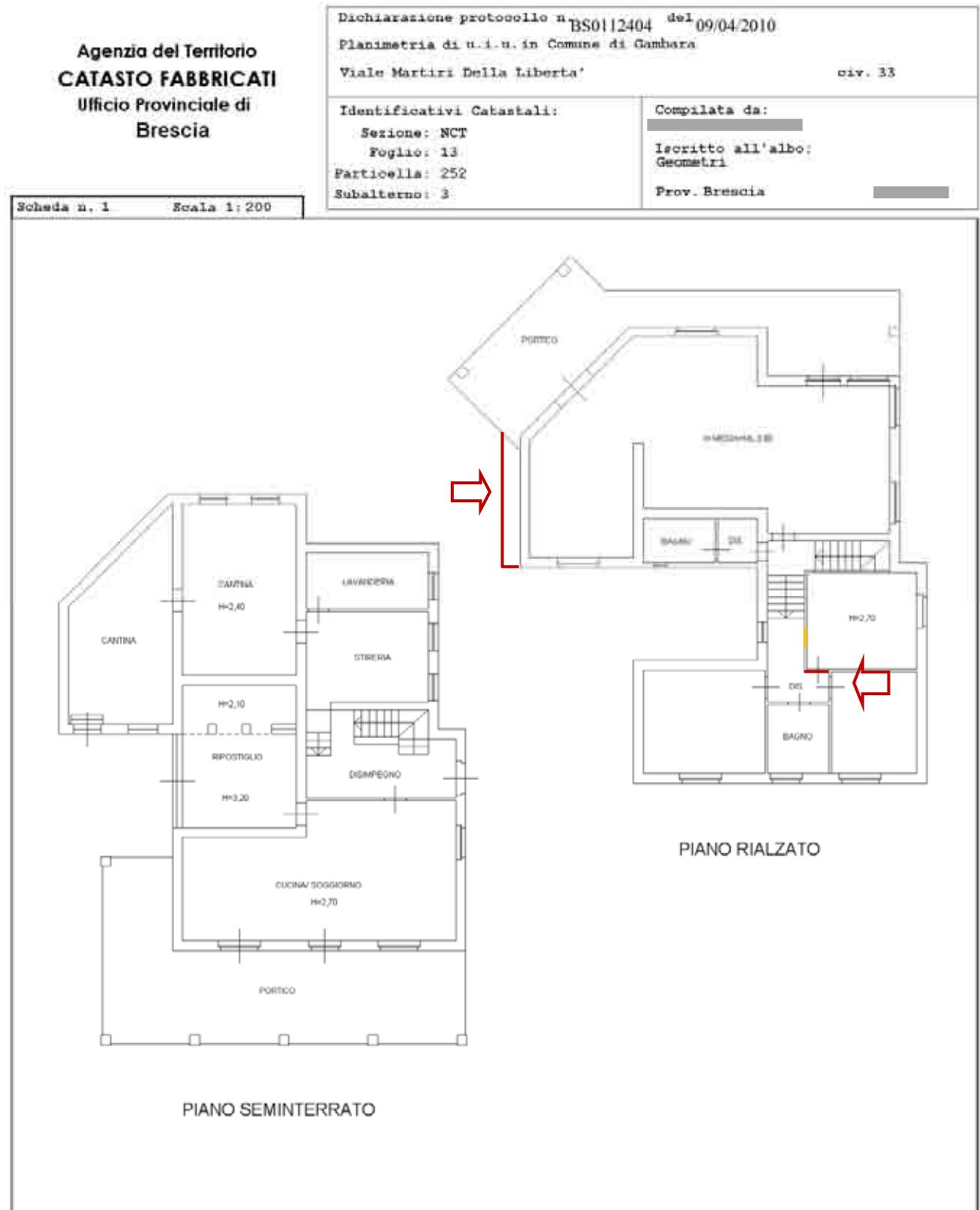
Fonte del dato



2_ Difformità al Catasto Fabbricati

Lo stato di fatto del distributivo interno dell'abitazione e la presenza di opere esterne non concessionate, non corrisponde esattamente con quanto riportato nella scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

Per una migliore definizione delle difformità di cui al punto 2, si riporta l'estratto della scheda catastale di cui al Fg 13 NCT, mappale 252/3, con evidenziato in rosso le differenze osservate.





L'ammontare del costo di variazione della scheda catastale si quantifica in un importo sommario ed indicativo di **€1.000/00** (diconsi euro mille/00), esclusi diritti catastali.

Note ed osservazioni:

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori

La sistemazione delle pratiche catastali è di fatto condizionata alla sanabilità urbanistica delle difformità riscontrate e segnalate nel paragrafo precedente.

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.

5. Titolarità⁷⁴**■ Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Vendita
- Notaio : Dott. Daniele Manera
- Data atto : 13/04/2010
- Repertorio : 27.522
- Raccolta : 9.552
- Estremi Registrazione : Soresina (CR) il 15/04/2010 al nr. 1134 serie 1T

■ Titoli di provenienza (ex ante vendita)

- Tipo di atto : scioglimento per mutuo dissenso di contratto di donazione
- Notaio : Dott. Daniele Manera
- Data atto : 13/04/2010
- Repertorio : 27.521
- Raccolta : 9.551
- Estremi Registrazione : Soresina (CR) il 15/04/2010 al nr. 1133 serie 1T

- Tipo di atto : donazione nuda proprietà (terreno edificabile)
- Notaio : Dott. Giovanni Battista Calini
- Data atto : 27/04/1989
- Repertorio : 1046
- Raccolta : 321
- Estremi Registrazione : Montichiari il 15/05/1989 al nr. 136 serie 1V
- Estremi Trascrizione : Brescia il 13/05/1989 al 13054/8904
- Note : usufrutto generale vitalizio in carico ai genitori

- Quota di proprietà** :
- Intera [1/1]
- Parte: indicare la quota [___/___]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari :

- Usufrutto**
- No
- Si se Si indicare il nominativo :

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo :

Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione ipotecaria ventennale allegata al presente rapporto di valutazione

- Servitù a favore Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti /
 da titolo : Atto Notaio Ugo Nicoli , Rep. 15938/3694 del 27.02.1975, Trascrizione nr. 3411/2801 del 05.03.1975

Dall'atto di provenienza si desume che a favore del mappale 252 ed a carico del mappale 220 (già 220/a), esiste e si costituisce, con direzione ovest-est, una servitù di acquedotto per l'irrigazione del mappale n.252, con derivazione dell'acqua necessaria dal Vaso Allegri.

- Vincoli No
 Si se Si quali :

- Oneri No
 Si se Si quali :

- Pesi e gravami No
 Si se Si quali :

- Attestato di Certificazione Energetica Presente : scadenza ACE: 08/04/2020
 Assente:

Note generali

Dal sopralluogo effettuato in loco si è constatato, come si evince anche dalla documentazione fotografica di seguito allegata, che le abitazioni individuate in mappa al foglio 13, mappale 252 (oggetto di stima) e mappale 152 (altra proprietà non interessata alla procedura fallimentare), sono di fatto comunicanti tra loro e fisicamente collegate, ovvero prive di recinzioni che ne delimitano materialmente il confine.



Dalle informazioni assunte dal proprietario si riporta che, nelle aree scoperte di proprietà esclusiva, sono installate alcune reti tecnologiche primarie a servizio delle proprietà confinanti (e viceversa), che di fatto possono costituire servitù apparenti 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.

7. Stato di possesso del bene

Alla data di stima l'immobile risulta libero da contratti di affitto registrati antecedentemente alla data della Sentenza di Fallimento.

Dal sopralluogo effettuato in loco si evince che l'immobile è di fatto abitato dal nucleo familiare del Sig. Morelli.

Altre condizioni limitanti sull'uso del bene

■ Diritto reale di abitazione No

Si

Adibito a residenza familiare del coniuge superstite No Si

Deprezzamento per diritto di abitazione : € _____

Per il calcolo analitico del deprezzamento vedasi allegato ____

■ Presenza di usufrutto

No : in seguito allo scioglimento per mutuo dissenso di contratto di donazione : Atto Notaio D. Manera del 13/04/2010 di cui al rep. 27521/9551

Nell'atto di Donazione Notaio Calini del 27/04/1989 di cui al rep. 1046/321 i genitori del Sig. [REDACTED] si riservarono l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a favore del figlio.

Si

Deprezzamento per diritto di usufrutto : € _____

Per il calcolo analitico del deprezzamento vedasi allegato ____

8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico- artistico.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Sino al 24/09/2013 gli immobili oggetto di relazione risultano intestati al Sig. [REDACTED] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

Iscrizione 15563/3753 del 16.04.2010

Atto Notaio Daniele Manera Rep. 27523/9553 del 13.04.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano – Società Cooperativa – con sede in Ghedi - codice fiscale 00284980174

a carico: [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca)

Debitori non datori (parte mutuataria):

Omissis, nata ad Omissis

Omissis, nata ad Omissis

Somma Capitale: € 750.000,00.=

Somma Iscritta: €1.200.000,00.=

Durata anni 5

Bene immobile offerto in garanzia in comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T. Cat.A/7 Vani 14

Iscrizione 46549/11659 del 11.11.2010

Tribunale di Cremona - Decreto ingiuntivo Rep. 1139 del 30.10.2010

Ipoteca Giudiziale

a favore: Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C.R.L. – con sede in Modena - codice fiscale 01153230360

a carico: Morelli Geom. Giovanni e C. S.N.C. – con sede in Gambara [REDACTED]

Somma Capitale: €353.449,55.=

Somma Iscritta: €400.000,00.=

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T. Cat.A/7 Vani 14

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

Iscrizione 44397/9614 del 31.10.2011

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo Rep. 7007 del 08.10.2011

Ipoteca Giudiziale

a favore: Cammi Group S.P.A. – con sede in Calvisano – codice fiscale 02064950179

a carico: Morelli Geom. Giovanni & C. S.N.C. – con sede in Gambara [REDACTED]

Omissis, nata a Omissis

Somma Capitale: € 80.819,68.=

Somma Iscritta: €117.240,26.=

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T. Cat.A/7 Vani 14

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

Iscrizione 22165/3591 del 21.06.2012

Tribunale di Milano - Decreto ingiuntivo Rep. 12756 del 04.04.2012

Ipoteca Giudiziale

a favore: Coface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.P.A. – con sede in Milano - codice fiscale 09035390153

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: € 98.243,95.=

Somma Iscritta: €150.000,00.=

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T-1 Cat.A/7 Vani 14

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

Iscrizione 23308/3813 del 29.06.2012

Tribunale di Udine - Decreto ingiuntivo Rep. 1303 del 31.05.2012

Ipoteca Giudiziale

a favore: Hypo Alpe Adria Bank S.P.A. – con sede in Udine – codice fiscale 01452770306

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: €144.045,10.=

Somma Iscritta: €160.000,00.=

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 252/3 Cat.A/7

Grava inoltre su altro bene immobile, non di interesse.

Iscrizione 2493/265 del 18.01.2013

Tribunale di Udine - Decreto ingiuntivo Rep. 19 del 03.01.2013

Ipoteca Giudiziale

a favore: Hypo Alpe Adria Bank S.P.A. – con sede in Udine – codice fiscale 01452770306

a carico: [REDACTED] Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] & C. S.A.S. – con sede in Gambara

Somma Capitale: €1.037.901,78.=

Somma Iscritta: €1.245.400,00.=

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 252/3 Cat.A/7

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

Trasc. 19896/13930 del 12.06.2013

Tribunale di Brescia – Rep. 3475 del 19.04.2013

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S. – nonché personale del socio [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S.

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T-1 Cat.A/7 Vani 14

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

Trasc. 21304/14834 del 24.06.2013

Tribunale di Brescia – Rep. 3475 del 19.04.2013

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S. - nonché personale del socio [REDACTED]

a carico: [REDACTED] Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S.

Grava l'immobile ubicato in Comune di Gambara, viale Martiri della Libertà n.33, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

252/3 P.T-1 Cat.A/7 Vani 14

Grava inoltre su altri beni immobili, non di interesse.

N.B. la presente rettifica la nota trascritta in data 12.06.2013 ai n.ri 19896/13930 per errata attribuzione della quota di proprietà relativa ad immobile di proprietà Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.A.S., non di interesse.

10. Analisi estimativa

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" legato alla procedura fallimentare in esame.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è il valore di mercato in condizioni di vendita forzata che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Eventuali rilevanti assunzioni limitative: non previste

Eventuali rilevanti condizioni limitative : non previste

SCelta DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Elencare i procedimenti di stima utilizzati

Metodo del confronto

- Monoparametrica⁷⁵
- MCA⁷⁶ con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima⁷⁷
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Analisi di regressione⁷⁸ semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Altro _____

Metodo finanziario⁷⁹

- Capitalizzazione diretta⁸⁰
- Capitalizzazione finanziaria⁸¹
- Analisi del flusso di cassa scontato⁸²

Metodo dei costi⁸³

11.Valori di stima : sintesi conclusiva

Vedasi sviluppo analitico allegato I

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati **Fg. NCT/13**, Viale Martiri della Libertà nr.33, mappale 252, subalterno 3, Cat.A/7, Cl.3, consistenza 14 vani , Rendita €831.50 =

Il più probabile valore di mercato viene di fatto quantificato in € **675.000/00** diconsì Euro seicentosestantacinquemila

Il più probabile valore di realizzo, in condizioni di vendita forzata, viene quantificato in € 550.000/00 diconsì Euro cinquecentocinquantamila

12. Giudizio divisibilità del bene

- Non si rilevano immobili in comproprietà con altri soggetti, tali da predisporre un piano divisionale a favore del fallimento
- Si rilevano immobili in comunione in carico al fallimento
Elenco degli immobili in comunione :

Fattibilità tecnica della divisione degli immobili (previo consenso del comproprietario)

- No
 Si

Se Si, indicare le modalità

- | | | |
|--|-----------------------|---|
| <input type="checkbox"/> valore delle quote | : del fallimento | € |
| | : della parte residua | € |
| <input type="checkbox"/> Costi tecnici della divisione | : frazionamenti | € |
| | : atti | € |
| | : consulenze tecniche | € |
| | : pratica comunale | € |
| | : opere edili | € |
| | : altro | € |

13. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Geometra Negri Matteo**

Iscritto all'Albo dei Geometri di : **Brescia al nr. 4267**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nonché alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Geometra Negri Matteo

Data rapporto valutazione: 07/12/2013

14. Elenco degli allegati

- i. **Sviluppo analitico dell'analisi estimativa**
- ii. Elaborato fotografico
- iii. Copia atto di provenienza
- iv. Attestato di certificazione energetica
- v. Visura ipotecaria ventennale
- vi. Visura catastale storica per immobile
- vii. Estratto mappa catastale
- viii. Scheda catastale
- ix. Copia titoli autorizzativi ed eventuali agibilità
- x. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- xi. Estratti strumenti urbanistici vigenti
- xii. Tavole di progetto