

PERIZIA DI STIMA AL 03-2021

FABBRICATO RESIDENZIALE IN GAMBARA

FALLIMENTO N. 128/2013

Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. Sas e del socio [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. PIETRO BAREZZANI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA GIOVANNI MELANI

Villa singola in Gambara (BS)



Data prima stesura della perizia di stima	30/12/2013
Data revisione delle perizia di stima	26/03/2021
Più probabile valore di mercato	
Al 30/12/2013	€ 675.000
Al 26/03/2021	€ 525.000
Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)	
Al 30/12/2013	€ 550.000
Al 26/03/2021	€ 400.000

INDICE

- INCARICO – QUESITO.....	pag.	3
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag.	6
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag.	10
- FORMALITA' E VINCOLI	pag.	12
- AGGIORNAMENTO DEI VALORI.....	pag.	14
• BASI DEL VALORE	pag.	14
• PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	14
• PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA	pag.	14
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag.	16
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI	pag.	17
• APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag.	18
• RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	pag.	20
• STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	pag.	22
• STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA	pag.	25
• RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA AL 26/03/2021	pag.	27
• DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	pag.	28
- RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.....	pag.	29
- ALLEGATI	pag.	30

INCARICO – QUESITO

Premesso che:

- nel dicembre 2013 il sottoscritto geom. Matteo Negri veniva incaricato dal Fallimento n. 128/2013 “Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. Sas e del socio [REDACTED] a redigere la perizia di stima del fabbricato residenziale sito nel Comune di Gambara (BS), via Martiri delle Libertà n.33, catastalmente identificato al Foglio 13 NCT, mappale 252 sub. 03;
 - le attività di liquidazione del bene venivano interrotte da tempo, poiché nel giugno 2014 i confinanti Sigg.ri Omissis convenivano in giudizio il fallimento richiedendo quanto di seguito esplicitato:
 - “a) accertarsi in favore degli attori l’esistenza del diritto di passaggio carraio sulla striscia di terreno posta in lato sud/ovest sulla proprietà dei soggetti convenuti come identificata in narrativa, in forza dell’accordo intervenuto nel 1989 mediante atto di donazione del Notaio Calini in atti;
 - b) dichiararsi che, per effetto di usucapione, gli attori siano divenuti titolari di una servitù di passaggio pedonale, nonché di luce e/o veduta sempre sull’immobile sito in Gambara Via Libertà 33 censito al catasto fabbricati del medesimo comune come segue: foglio 13 sez. NCT mappale 252 sub. 3 Viale Martiri della Libertà n.33 p.T-1 cat. A/7 Cl.3 V. 14 RC 831,50;
 - c) ordinarsi alla conservatoria dei RR.II. di Brescia di effettuare la relativa trascrizione e all’Ufficio Tecnico Erariale di eseguire la relativa voltura, senza alcuna responsabilità da parte del Conservatore.
- Spese di lite interamente rifeuse.*
- In via subordinata e nel merito. Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale di cui sopra alla lettera a), dichiararsi che per effetto di usucapione gli attori sono divenuti titolari anche delle servitù di passaggio carraio sulla proprietà dei soggetti convenuti”;*- a seguito di lunghe trattative intercorse e delle conseguente autorizzazione del G.D. di definire bonariamente la vertenza, con atto Notaio Calini del 24/03/2021 di cui al rep. 108902/39442 (Cfr. **All. 01**) il fallimento costituiva, in favore dei Sigg.ri Omissis:
 - a) servitù di passaggio pedonale e carraio dell’area urbana di cui al map. 915 a favore dei mappali 152 subb. 1 e 2 del foglio 13;
 - b) servitù di luci e/o vedute a carico dell’area urbana di cui al map. 915 a favore dei mappali 152 subb.1 e 2 del foglio 13;
- la servitù veniva successivamente trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Brescia in data 29/03/2021 ai nn. 14480/9467 (Cfr. **All. 02**).

Tutto ciò premesso

il 26 marzo 2021, il Giudice Delegato autorizzava il Curatore Fallimentare alla nomina dello scrivente **per effettuare l’aggiornamento della valutazione dei beni immobili sopra individuati, che**

tenesse conto della succitate servitù passive, nonché degli anni trascorsi rispetto alla stesura dell'originaria perizia (dicembre 2013).

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi:

- “proprietà e dati catastali”;
- “descrizione e consistenza - situazione edilizio-urbanistica”;
- “formalità e vincoli”;
- “aggiornamenti dei valori”.

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione catastale** reperita dallo scrivente;
- b) dalle **ricerche edilizie** effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambara;
- c) dai **sopralluoghi e dalle indagini preliminari** utili ai fini della stima, eseguiti personalmente in loco;
- d) dalle **ispezioni ipo-catastali** seguite dal notaio incaricato dal Fallimento;
- e) dalle **informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate** in merito allo stato di occupazione

Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.

Secondo precisi accordi con la Curatela, l'accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, saranno eseguite da altro soggetto specializzato.

Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:

- le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite estratte direttamente dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia per fabbricati residenziali mono-bifamiliari, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione, con particolare riferimento al metodo del confronto (*market oriented*)
- i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;

- il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.

Si puntualizza che la presente relazione estimativa dev'essere intesa come INTEGRAZIONE della perizia originaria, redatta dallo scrivente nel dicembre 2013.

Il documento mira esclusivamente a rideterminare i valori dei beni, tenuto conto:

- a) della costituzione delle nuove servitù (passive), indicate in premessa, trascritte in data 29/03/2021;**
- b) delle possibili variazioni dell'andamento del mercato immobiliare per la diversificazione delle fasi cicliche, da individuarsi nell'orizzonte temporale ricompreso tra il dicembre 2013 – marzo 2021 (otto anni).**
- c) di eventuali deprezzamenti per vetustà ed obsolescenze, dovuti a variazioni delle condizioni manutentive del bene, rispetto alla perizia originaria.**

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Bene immobile

Attualmente in ditta a:

OMISSIS

Nato a Gambara (BS) il OMISSIS

Codice Fiscale OMISSIS

Quota 1/1 proprietà

Attualmente ubicato in Comune di **Gambara**, così censito:

- **Catasto Fabbricati Fg. NCT/13**, Viale Martiri della Libertà n.33, mappale **252/3** P.T-1, Categoria **A/7, Classe 3, Vani 14**, superficie catastale totale **415 m²**, Totale escluse le aree scoperte 387 m², Rendita € 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.

- **Catasto Fabbricati Fg. NCT/13**, Viale Martiri della Libertà, mappale **915** P.T, Categoria area urbana (F/1) di **570 m²**

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di area urbana censita in forza della costituzione del 21/11/2019 protocollo n. BS01877270, in atti dal 21/11/2019 (Costituzione n. 2127.1/2019).

La succitata area deriva dal frazionamento al Catasto Terreni del 20/11/2019 protocollo n. BS0186971, in atti dal 20/11/2019, presentato il 20/11/2019 (n. 18697.1/2019)

Note

Di fatto l'area urbana di cui al mappale 915 è stata stralciata dall'originario mappale 252 sub. 2, successivamente alla perizia del dic. 2013, al solo fine di identificare la servitù (oggetto di causa), costituitasi a seguito della domanda giudiziale del 16/06/2014 n. 4692 di rep., trascritta a Brescia il 20/06/2014 ai nn. 19680/13237.

Per una migliore definizione dei concetti espressi ai punti precedenti, si riporta l'estratto di mappa del Foglio 13 del Comune di Gambara, alle due distinti date

➤ **Data perizia originaria (12/2013)**



 Perimetrazione dei beni oggetto di stima

➤ Data revisione perizia (03/2021)



-  Perimetrazione dei beni oggetto di stima
-  Area urbana di proprietà gravata da servitù

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015)

La **due diligence catastale** è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; 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 assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

In aggiunta alle difformità indicate nella valutazione immobiliare originaria del dicembre 2013, al capitolo 4 "Audit documentale _ due diligence catastale", **si riscontra che a seguito della costituzione della nuova area urbana di cui al mappale 915, impegnata dalla servitù di passo carraio e pedonale, la stessa area non è stata stralciata graficamente dall'originaria planimetria catastale di cui al mappale 252/3 (Cfr. All. 03).**

Per le regolarizzazioni delle difformità catastali riscontrate, sia nella perizia del dicembre 2013, sia nella presente integrazione, si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 3.500/00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).**

Tale voce di spesa comprende in sintesi: spese tecniche per rilievo strumentale in loco, l'aggiornamento del Catasto Terreni mediante tipo mappale (inserimento dei porticati, fabbricati accessori e la piscina interrata), oltre all'aggiornamento del Catasto Fabbricati (Docfa di variazione/ampliamento).

L'importo indicato si intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la regolarizzazione delle difformità catastali sopra indicate, è subordinata anche alla sanatoria edilizia ed urbanistica.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Trattasi di villa singola degli anni '90, ubicata nella zona semicentrale del Comune di Gambara, in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale.

Il fabbricato è presumibilmente costituito da struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, muri contro terra, travi, cordoli e scale.

Gli orizzontamenti sono in latero cemento intonacati, mentre la copertura del piano rialzato è costituita da orditura primaria, secondaria ed assito in legno a vista.

Le murature perimetrali sono presumibilmente in laterizio, parte intonacate e parte rivestite in pietra, mentre le finiture interne sono di tipo ordinario.

L'abitazione è distribuita su più livelli ed è così suddivisa:

- al piano terra da pranzo/soggiorno con cucina a vista, disimpegno/scala, locale sgombero;
- 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 ed antibagno;
- al piano primo da tre camere da letto, disimpegno/scala e bagno.

L'abitazione si compone, oltre che alla corte esclusiva adibita a giardino piantumato, anche di tre porticati, in particolare:

- 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;
- il terzo (non dichiarato) a confine con fabbricati accessori di alta proprietà.

All'interno della proprietà, in lato sud, è stata realizzata una piscina interrata di circa 70 m² (non dichiarata), ad una distanza inferiore ai limiti di legge rispetto al confine in lato est.

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

Il viale di ingresso e lo spazio manovra, di proprietà, realizzati in massetto autobloccante, attualmente identificati con il mappale 915, rappresentano di fatto l'area impegnata dalla servitù costituitasi con atto Notaio Calini del 24/03/2021, di cui al rep. 108902/39442.

Per meglio identificare l'area assoggettata al gravame di cui sopra, si allega il rilievo fotografico effettuato alla data del 31/05/2021 (Cfr. All. 04).

SUPERFICI

Riepilogo delle superfici di proprietà esclusiva _ non gravate da diritti reali

Descrizione	m ²	i.m.
Superficie principale (PT.P1)	325	1,00
Superficie porticati	158	0,30
Superficie cantinato (P.INT)	125	0,50
Superficie area esterna*	1283	0,05
Totale commerciale	499,05	---

*Area al netto del mappale 915 gravata da servitù di passo

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

Le superfici indicate sono da intendersi rigorosamente di massima ed indicative.

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

Non sono stati effettuati saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da indagini effettuate in data 13/05/2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambara (Cfr. All. 05) **non risultano altri provvedimenti autorizzativi aggiuntivi rispetto a quelli riportati nella perizia di stima originaria** del dicembre 2013, al capitolo 3 "*Audit documentale _ due diligence edilizia*".

A Seguire si riassumono i provvedimenti autorizzativi esaminati nella perizia originaria a cui fare riferimento:

- Concessione edilizia n° 64/88 del 21/09/1998
- Concessione edilizia n° 111/93 del 02/12/1993¹
- Concessione edilizia n° 2636 del 17/06/1992
- Comunicazione di inizio lavori n° 196/99 del 08/09/1999
- Denuncia di inizio attività n° 179 del 23/09/2004

¹ *Erroneamente indicato nella perizia del dicembre 2013 come Concessione edilizia n. 11/93*

-Agibilità n° 07/93 del 23/12/1993

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015)

La **due diligence edilizia** è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso gli archivi comunali; 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 assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda alla perizia di stima del dicembre 2013.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e/o per l'eventuale onere per il ripristino dello stato di fatto in presenza di abusi non sanabili, si quantifica un importo sommario ed indicativo di € **15.000/00** (diconsi euro quindicimila/00).

Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica, la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e la demolizione delle eventuali superfetazioni/opere non sanabili.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

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.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione delle singole offerte, a verificare ed a valutare, tramite proprio consulente di fiducia, le diverse tematiche esposte in perizia e, contestualmente, confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gambara, al fine di verificare la documentazione necessaria per procedere alle diverse sanatorie.

Si puntualizza che la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio assunto dall'aggiudicatario per eventuali futuri esborsi dovuti all'adempimento a norme urbanistiche e/o disposizioni di legge.

FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalle visure ipo-catastali prodotte dal Notaio delegato dal Curatore Fallimentare (Cfrl All. 06), a carico dei beni di cui trattasi, oltre a quelle indicate nella perizia del dicembre 2013, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione del 24/03/2021 nn. 16566/3011**, relativa alla **cancellazione** della Domanda Giudiziale del 16 giugno 2014 n. 4692 di rep., trascritta a Brescia in data 20 giugno 2014 ai nn. 19680/13237 per l'accertamento dell'esistenza del diritto di passaggio carraio sulla striscia di terreno posta in lato ovest/sud della proprietà del Fallimento, a favore della proprietà Sigg. Omissis, nonché la dichiarazione dell'intervenuta usucapione del diritto di servitù di passaggio pedonale nonché di luce e veduta sempre a carico della predetta proprietà ed a favore della proprietà dei Sigg. Omissis.
- **trascrizione del 29 marzo 2021 nn. 1448/9467**, relativa alla **costituzione di servitù passaggio pedonale e carraio e servitù per l'apertura di luci e vedute**, di diritti reali a titolo gratuito del 24 marzo 2021, n. 108902/39442 di repertorio notaio dott. Calini Battista, a favore "Sigg. Omissis." e contro il Fallimento 128/2013, gravante su terreno di cui al mappale n. 915 del foglio 13 (vedasi nota di trascrizione, allegato n. __ alla presente);

Relativamente all'immobile in esame, dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia _ Ufficio Legale Area Riscossione, alla data del 03/05/2021, **non emergono contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati** (Cfr All. 07),

Dal sopralluogo effettuato in data 31/05/2021 l'immobile è abitato/utilizzato dalla famiglia del soggetto fallito.

AGGIORNAMENTO DEI VALORI

▪ BASI DEL VALORE.

Premessa

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 la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare (valore base d'asta).

▪ PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguire si riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 _ art. 3.21:

“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

▪ PIÙ' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal Collegio dei C.T.U.

Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto “con assunzione”, costituirà di fatto un **valore a base d'asta** e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle Linea Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76)², tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

² "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:
 - della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
 - non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
 - è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.
- 2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.
Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)
- 3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in data antecedente rispetto a quella dell'asta per la vendita.
- 4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore e/o altro utilizzatore.
- 5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

▪ ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

La presente integrazione estimativa si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore incaricato.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

STIMA ABITAZIONE

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Gambara.
- Planimetria catastale.
- Atto costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù apertura luci e vedute.
- Sopralluoghi presso l'immobile in esame.
- Comparabili: tre recenti compravendite in libero mercato di ville uni-bifamiliari in Gambara in zona semicentrale, estratte dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica descrittiva, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento, se non diversamente specificato.
- Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.
- Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).
- Piena disponibilità del bene (assenza di contratti di locazione e/o comodato).

▪ LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.

Si precisa che non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L. 10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

▪ APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

La presente relazione viene redatta secondo la best practice³ estimativa, nel rispetto e nell'applicazione degli standard, delle prassi e dei principi valutativi, in particolare:

- a) agli standard di valutazione internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS) 2007, ottava edizione _ tra cui la nota esplicativa GN 1 "*Valutazione delle proprietà immobiliari*";
- b) agli standard di valutazione europei quali gli European Valuation Standards (IVS) 2016, ottava edizione _ tra cui la nota esplicativa EVIP 5 "*Metodologie di valutazione*";
- c) alle prassi nazionali previste dal codice delle valutazioni immobiliari Italian Property edito da Tecnoborsa 2018, quinta edizione _ tra cui il capitolo 10 "*Procedimento di stima per capitalizzazione*";
- d) dalla norma UNI 11612/2015 "Norma finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili", con particolare all'art. 4. "*Principi e procedimenti*".

I procedimenti di stima, in generale, sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione del valore di un bene.

Lo scopo dell'applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l'illustrazione delle metodiche estimative applicabili all'interno di una scala gerarchica ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l'approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

Nello specifico caso il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione della metodica del confronto di mercato, ovvero del Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note.

Il metodo del confronto si fonda in sintesi sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

³ La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) e un immobile comparabile (comparables), si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale⁴ della caratteristica preso con il proprio segno.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

⁴ Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. In altri termini il prezzo marginale è rappresentato dalla derivata del Prezzo totale rispetto alla derivata della caratteristica.

▪ RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La stima del valore di mercato di un immobile si fonda sull'analisi del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi di mercato degli immobili.

Come indicato e suggerito dagli standard valutativi, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (subject), dev'essere suffragata da una puntuale osservazione del mercato immobiliare, il tutto mediante il principio della segmentazione⁵.

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite e/o annunci immobiliari (asking price – asking rent) e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori⁶, dall'utilizzo dei dati derivanti da listini e quotazioni immobiliari.

La finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare stabilisce condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto rilevati nello stesso segmento di mercato.

Le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili, sia per il compendio immobiliare oggetto di stima (subject) che per il campione dei dati osservati alla SEL _ superficie esterna lorda⁷.

Per garantire la massima efficienza nell'osservazione del mercato immobiliare, si precisa che non sono stati esaminati e quindi sono stati "scartati" i valori derivanti da:

- quotazioni immobiliari per intervista;
- altre perizie di stima;
- alcuni tipi di compravendita, tra cui:
 - a) immobili ceduti alla pubblica amministrazione;
 - b) immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
 - c) le cessioni volontarie negli espropri;

5 Segmentazione del mercato immobiliare _ il mercato immobiliare è in genere suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato stesso. Il processo di individuazione dei sottomercati immobiliari è detto processo di segmentazione. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare. Fonte: Tecnoborsa 2;2. L'analisi del segmento di mercato è strumentale e propedeutica alla valutazione, connessa a tutti i procedimenti e le metodiche di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo per capitalizzazione del reddito, metodo del costo), riferita all'immobile oggetto di stima e agli immobili comparabili rilevati ai fini valutativi ed infine risulta essere basata sui dati e sulle modalità in uso nella prassi mercantile.

6 Vedasi sentenza n. 24960 del 20 settembre 2005 della quinta sezione civile della Corte di Cassazione e sito Agenzia Entrate sull'impiego dei valori OMI _ <http://www.agenziaentrate.gov.it>

7 Superficie 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 (CVI Tecnoborsa).

- d) le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;
- e) le vendite in condizioni speciali;
- f) le permutate;
- g) le vendite all'asta;
- h) la vendita di immobili adiacenti.
- i) unità immobiliari in diritto di superficie.

Individuazione e descrizione sintetica dei comparabili

Il campione dei dati osservati (comparables) è costituito da recenti compravendite di abitazioni mono-bifamiliari usate, ubicate nella zona semicentrale di Gambara.

In sintesi trattasi di unità residenziali in piena proprietà, di media/grande dimensione, recentemente compravendute, distribuite su due livelli, aventi classe energetica e classificazione simica analoga.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame, cui differiscono gli immobili, sono:

- la data in cui si è formato il prezzo,
- le consistenze superficiali,
- le consistenze secondarie annesse e collegate,
- numero dei servizi igienici (bagni),
- il livello manutentivo,
- la presenza/assenza di piscina interrata esclusiva.

▪ **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Analisi del mercato	Unità A	Unità C	Unità L
Fonte del dato immobiliare	ATTO REP.48033/13599 Notaio Mor	ATTO REP.48432/13847 Notaio Mor	ATTO REP.8507/5704 Notaio Cuscito
Prezzo osservato	220.000,00 €	179.500,00 €	260.000,00 €

Tabella dati	<i>Comparabile</i>			<i>Subject</i>
	<i>Unità A</i>	<i>Unità C</i>	<i>Unità L</i>	<i>S</i>
Prezzo e caratteristiche (Unità di misura)				
Prezzo totale e/o offerta vendita scontata	€ 220.000,00	€ 179.500,00	€ 260.000,00	Incognita
Data	15	17	2	0
Sup. principale	147,00	114,00	96,00	325,00
Sup. balcone	19,00	5,00	20,00	0,00
Sup. portico / terrazza	22,00	0,00	9,00	158,00
Sup. acc. esterni/ posto auto	4,00	23,00	0,00	0,00
Sup. cantina	40,00	41,00	104,00	125,00
Sup autorimessa	53,00	20,00	59,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	248,00	304,00	550,00	1283,00
Servizi igienici	3	2	4	3
Impianti ordinari	2	2	2	2
Livello del piano	0	0	0	0
Stato manutenzione esterno	2	2	2	2
Piscina interrata	0	0	0	1

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali	<i>Superfici Comparabile</i>			<i>Subject</i>	
	<i>Unità A</i>	<i>Unità C</i>	<i>Unità L</i>	<i>S</i>	
Sup. principale	1,00	147,00	114,00	152,00	325,00
Sup. balcone	0,30	19,00	5,00	20,00	0,00
Sup. portico / terrazza	0,30	22,00	0,00	9,00	158,00
Sup. acc. esterni/ posto auto	0,35	4,00	23,00	0,00	0,00
Sup. cantina	0,50	40,00	41,00	104,00	125,00
Sup autorimessa	0,50	53,00	20,00	59,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	0,05	248,00	304,00	550,00	1283,00
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	219,60	169,25	269,70	499,05

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,010
Costo intervento stato di manutenzione	€/m ²
Livello 1 Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 100,00
Livello 2 Da Liv. 2 a Liv. 3	€ 150,00
Livello 3 Da Liv. 1 a Liv. 3	€ 200,00
Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna o con indice mercatile giardino
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 9.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 3.000,00

Calcolo costo deprezzato Impianti	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 30.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 10.000,00

Piscina interrata	
Costo a nuovo stimato (euro)	€ 35.000,00
Vetustà del bene (n)	20
Durata del bene (t)	35
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 15.000,00

Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 1.001,82
Prezzo medio comparabile C	€ 1.060,56
Prezzo medio comparabile L	€ 964,03
Prezzo marginale	€ 964,03

Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità A	Unità C	Unità L
Data	€ 183,33	€ 149,58	€ 216,67
Sup. principale	€ 964,03	€ 964,03	€ 964,03
Sup. balcone	€ 289,21	€ 289,21	€ 289,21
Sup. portico / terrazza	€ 289,21	€ 289,21	€ 289,21
Sup. acc. esterni/ posto auto	€ 337,41	€ 337,41	€ 337,41
Sup. cantina	€ 482,02	€ 482,02	€ 482,02
Sup autorimessa	€ 482,02	€ 482,02	€ 482,02
Superficie esterna esclusiva	€ 48,20	€ 48,20	€ 48,20
Servizi igienici deprezzati per vetustà	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Impianti ordinari deprezzati per vetustà	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutenzione esterno	€ 32.940,00	€ 25.387,50	€ 53.940,00
Piscina interrata	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità C	Unità L
Prezzo totale	€ 220.000,00	€ 179.500,00	€ 260.000,00
Data	-€ 2.750,00	-€ 2.542,92	-€ 433,33
Sup. principale	€ 171.598,07	€ 203.411,20	€ 220.763,81
Sup. balcone	-€ 5.494,99	-€ 1.446,05	-€ 5.784,20
Sup. portico / terrazza	€ 39.332,59	€ 45.695,22	€ 43.092,32
Sup. acc. esterni/ posto auto	-€ 1.349,65	-€ 7.760,47	€ 0,00
Sup. cantina	€ 40.971,45	€ 40.489,43	€ 10.122,36
Sup autorimessa	-€ 25.546,90	-€ 9.640,34	-€ 28.439,01
Superficie esterna esclusiva	€ 49.888,77	€ 47.189,47	€ 35.331,85
Servizi igienici	€ 0,00	€ 3.000,00	-€ 3.000,00
Impianti ordinari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione esterno	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piscina interrata	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 501.649,33	€ 512.895,53	€ 546.653,80

Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta		8,97%	
Prezzo corretto medio €/m ²		€ 520.399,56	
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Attribuzione pesi %	30%	30%	40%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato		€ 523.024,98	
Valore di mercato arrotondato		€ 525.000,00	
Incidenza unitaria €/m ²		1.050 €/m ²	



▪ **STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject al netto del diritto abitazione	€	525.000,00
Saggio di capitalizzazione per calcolo reddito lordo		3,77%
Incidenza spese parte padronale per calcolo reddito netto		35%
Rapporto complementare area edificata (CT)		20%

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

Analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	Mesi
Variazione mercato	1,00%	€	4.355,08	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,50%	€	8.342,80	16
Mancato reddito*	2,45%	€	3.177,99	3
Mancato guadagno	3,00%	€	3.884,37	3
Vizi occulti + rischio urbanistico sanatorie	12,00%	€	63.000,00	12
Minor attività marketing	2,50%	€	13.125,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>				
Due diligence catastale (TM + schede)		€	3.500,00	
Due diligence edilizia, oblazioni e sanatorie.	Corpo	€	15.000,00	
Varie: sistemaz. muffe, messa in ripristino, etc	Corpo	€	10.000,00	
	Σ	€	124.385,24	

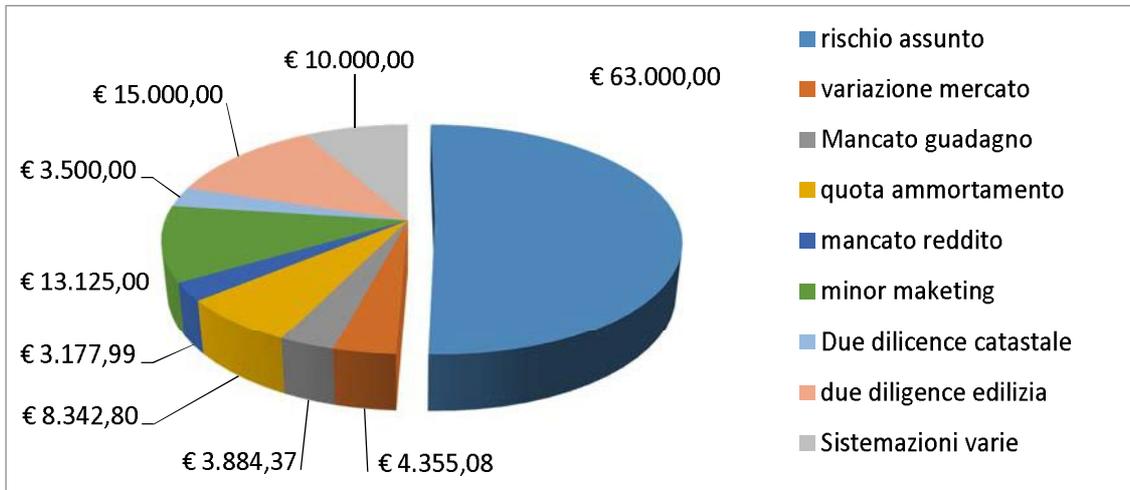
Valore base d'asta

	€	400.614,76
Arrotondato	€	400.000,00
		23,81%

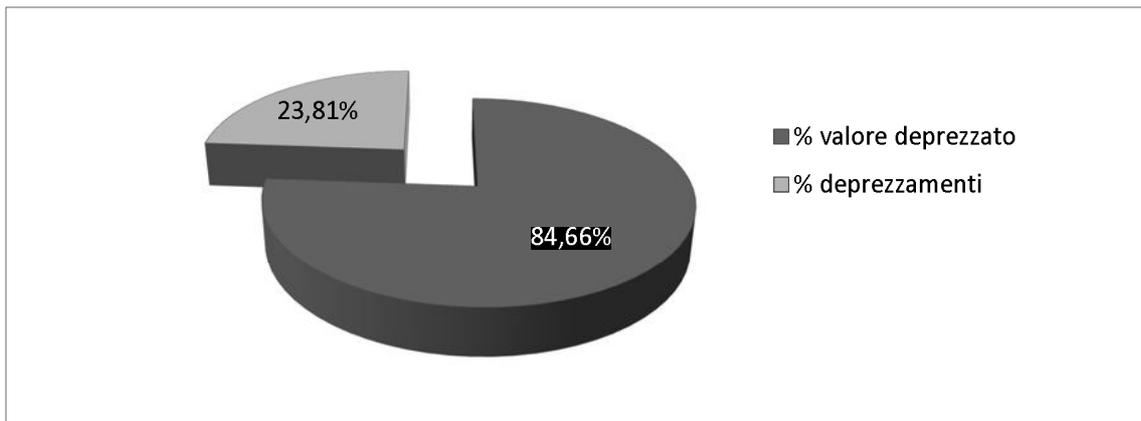
Ribasso %		
Superficie commerciale raggugliata m ²		499,05
Incidenza media	€/m ²	800

Le spese si intendono al netto di IVA di legge ed eventuali oneri accessori

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA AL 26/03/2021

Il **più probabile valore di mercato** dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Gambara, via Martiri della Libertà n. 33, identificata in mappa al **Foglio 13, Sez. NCT, Mappale 252/03 e Mappale 915**, tenuto conto delle servitù passive sopradescritte e del tempo intercorso rispetto alla data della stima originaria (dicembre 2013), si quantifica in **Euro 525.000/00**.

Il **più probabile valore a base d'asta (valore vendita coattiva)** dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Gambara, via Martiri della Libertà n. 33, identificata in mappa al **Foglio 13, Sez. NCT, Mappale 252/03 e Mappale 915**, tenuto conto delle servitù passive sopradescritte e del tempo intercorso rispetto alla data della stima originaria (dicembre 2013), si quantifica in **Euro 400.000/00**.

EXPERTISE NON PROBATORIA

Confronto tra incidenza mono-parametrica e le quotazioni immobiliari

Incidenza monoparametrica da MCA in condizioni ordinarie In libero mercato

Destinazione residenziale €/ m^2 1.050/00

Valore base asta

Destinazione residenziale €/ m^2 800/00

Anno 2020 _ Valori OMI semestre 1

Comune Gambara (BS)

Codice Zona B1, Microzona 1

Condizione normale

Destinazione residenziale, ville e villini Da €/ m^2 950/00 a €/ m^2 1.250/00

Anno 2020 _ Valori CCIAA Brescia

Comune Gambara (BS)

Destinazione residenziale

Condizione recente Da €/ m^2 1.020/00 a €/ m^2 1.285/00

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2010) a 20 (min 2000) anni.

Condizione agibile 1 Da €/ m^2 750/00 a €/ m^2 480/00

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1990) a 40 (min 1980) anni

DICHIARAZIONE

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

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

Palazzolo sull'Oglio, lì 10/06/2021

F.to

Geom. Matteo Negri

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- NORMA UNI 11612:2015 _ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 _ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 _ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari
- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2016.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, V edizione, Tecnoborsa.
- Simonotti. M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.
- L.G. ABI _ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.
- L.G. ABI NPL _ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.

ALLEGATI

- ALLEGATO 01 Atto di servitù
- ALLEGATO 02 Trascrizione servitù
- ALLEGATO 03 Planimetria catastale
- ALLEGATO 04 Rilievo fotografico
- ALLEGATO 05 Esito indagini Ufficio Tecnico comune di Gambara
- ALLEGATO 06 Ispezioni ipo-catastali del Notaio delegato dal Fallimento
- ALLEGATO 07 Risposta Agenzia delle Entrate

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE, PROCEDURE CONCORSUALI ED ESECUZIONI

FALLIMENTO N. 128/2013

Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. Sas e del socio [REDACTED]

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

FABBRICATO RESIDENZIALE IN GAMBARA

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. PIETRO BAREZZANI
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA GIOVANNI MELANI
ESPERTO DEL GIUDICE GEOM. MATTEO NEGRI

01.ATTO DI SERVITU'

COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventiquattro marzo duemilaventuno

24/3/2021

In Brescia, Piazza Monsignor Giuseppe Almici n. 23, nel mio studio.

Avanti a me dr. Giovanni Battista Calini, notaio in Brescia, iscritto al Collegio notarile di Brescia, senza la presenza dei testimoni con il consenso delle parti e di me notaio, sono presenti:

[REDACTED]

[REDACTED] che interviene al presente atto in rappresentanza di:

[REDACTED]

in forza di procura in data 30 ottobre 2020 n. 8 di rep. Notaio Ludovica D'Antonio, che in originale si allega al presente alla lettera A);

[REDACTED]

[REDACTED] di cittadinanza italiana, dichiarato fallito, quale socio della società "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI [REDACTED] E C. S.A.S.", con sede in Gambara (BS), via Salvo d'Acquisto n. 24, capitale sociale Euro 1.089.960,00, Partita IVA, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia: 03254980984, società dichiarata fallita con Sentenza del Tribunale di Brescia in data 24 aprile 2013 n. 128/13, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia in data 26 aprile 2013, qui rappresentato dal Curatore Fallimentare Barezzani Pietro,

[REDACTED] tale nominato con provvedimento in data 29 aprile 2020, iscritto nel Registro delle Imprese di Brescia in data 30 aprile 2020, al presente espressamente autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato in data 13 gennaio 2021, che in copia conforme si allega al presente alla lettera B);

nonchè dichiarato fallito, quale socio della società "[REDACTED] E C. S.N.C.", con sede in Gambara (BS), via Salvo d'Acquisto n. 24, capitale sociale Euro 1.549,37, Partita IVA, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia: 01039880198, società dichiarata fallita con Sentenza del Tribunale di Brescia in data 24 aprile 2013 n. 129/13, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia in data 26 aprile 2013, qui rappresentato dal Curatore Fallimentare [REDACTED]

[REDACTED] tale nominato con provvedimento in data 24 aprile 2013, iscritto nel Registro delle Imprese di Brescia in data 26 aprile 2013, al presente espressamente autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato in data 13 gennaio 2021, che in copia conforme si allega al presente alla lettera C).

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo.

[REDACTED]

PREMESSO

a) che per titoli trascritti anteriormente al ventennio, i signori [REDACTED] sono proprietari del fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze sito in

registrato
Agenzia delle Entrate
Brescia

IL 29/3/2021

N. 15488 S.1T

€ 555,00

trascritto
Agenzia del Territorio
S.P.I. - Brescia

IL 29/3/2021

N. 14480/9467

€ 35,00

annotato Agenzia del
Territorio
S.P.I. - Brescia

IL 12/4/2021

N. 16566/3011

€ 235,00

Comune di Gambara (BS), via Martiri della Libertà n. 14, censito al catasto fabbricati del medesimo Comune come segue:

foglio 13 sez. NCT

mappale 152 sub. 1 Viale Martiri della Libertà n. D/L p. T-1 cat. A/7 cl. 1 v. 7 R.C.Euro 303,68

mappale 152 sub. 2 Viale Martiri della Libertà p. T-1 cat. C/6 cl. 3 mq. 24 R.C.Euro 33,47;

gli stessi [REDACTED] dichiarano di essere correttamente intestati dei beni presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, che gli stessi sono rappresentati nelle planimetrie depositate in catasto e che i dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto;

il tutto nei confini meglio risultanti dalle relative mappe e planimetrie catastali e dall'estratto di mappa che si allega al presente atto alla lettera **D**);

b) che in forza di atto di compravendita in data 13 aprile 2010 n. 27522/9552 di rep. Notaio Daniele Manera, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 16 aprile 2010 ai nn. 15562/8855, [REDACTED] è proprietario dell'adiacente area adibita a corte censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gambara (BS) come segue:

foglio 13 sez. NCT

mappale 915 Viale Martiri della Libertà n. CM - area urbana di metri quadri 570 (cinquecentosettanta),

stralciata dalla maggiore superficie dell'originario mapp. 252 sub. 3 in forza di Frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali in data 20 novembre 2019 n. 186971 di prot. e successiva denuncia di costituzione presso la medesima Agenzia in data 21 novembre 2019 n. BS0187270 di prot.;

[REDACTED] come sopra rappresentato dai Curatori Fallimentari Barezzi Pietro e Barbieri Maurizio, dichiara di essere correttamente intestato dei beni presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali;

il tutto nei confini meglio risultanti dalle relative mappe e planimetria catastale e dall'estratto di mappa come sopra allegato;

c) che con le retro citate sentenze emesse in data 24 aprile 2013 dal Tribunale di Brescia veniva pronunciato il fallimento delle società Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] [REDACTED] C. S.n.c. e con esse, del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] e si aprivano pertanto le procedure fallimentari n. 128/13 e 129/13;

d) che con domanda giudiziale in data 16 giugno 2014 n. 4692 di rep., trascritta a Brescia in data 20 giugno 2014 ai nn. 19680/13237 i signori [REDACTED] convenivano in giudizio le predette procedure, chiedendo l'accertamento dell'esistenza del diritto di passaggio carraio sulla striscia di terreno posta in lato ovest/sud della proprietà [REDACTED] a favore della proprietà [REDACTED] nonché la dichiarazione dell'intervenuta usucapione del diritto di passaggio pedonale nonché di luce e veduta sempre a carico della predetta proprietà [REDACTED] ed a favore della proprietà [REDACTED]

e) che le parti hanno raggiunto un accordo volto a porre fine alla lite e pertanto, allo scopo di chiudere il procedimento tuttora pendente dinanzi al Tribunale di Brescia instauratosi in forza della retro citata domanda giudiziale, entrambe le procedure fallimentari hanno deciso di riconoscere/constituire a carico del fondo di proprietà [REDACTED] le servitù richieste dagli attori [REDACTED] in considerazione di una possibile futura pronuncia ad esse sfavorevole e di una difficile quantificazione dei costi, comunque significativi, che le procedure stesse potrebbero trovarsi a dover sostenere; tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente,

SI CONVIENE

1. Consenso e oggetto

██████████ come sopra rappresentato dai Curatori Fallimentari Barezzi Pietro e Barbieri Maurizio, costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area urbana di cui al mapp. 915 ed a favore dei retro descritti mappali 152 subb. 1 e 2, di proprietà dei signori ██████████ che accettano.

██████████ come sopra rappresentato dai Curatori Fallimentari Barezzi Pietro e Barbieri Maurizio, costituisce altresì a carico del medesimo mappale 915 ed a favore dei predetti mappali 152 subb. 1 e 2, di proprietà dei signori ██████████ che accettano, servitù per l'apertura di luci e/o vedute.

2. Garanzie

Le parti garantiscono proprietà, disponibilità, libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelazioni legali o convenzionali, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli, tutte gravanti il fondo servente mapp. 252 sub. 3, che ██████████ dichiarano di ben conoscere:

* ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 16 aprile 2010 ai nn. 15563/3753 a favore di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano - Società Cooperativa, per complessivi Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero);

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 11 novembre 2010 ai nn. 46549/11659 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Scrl, per complessivi Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero);

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 31 ottobre 2011 ai nn. 44397/9614 a favore di Cammi Group Spa, per complessivi Euro 117.240,26 (centodiciassettemiladuecentoquaranta virgola ventisei);

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21 giugno 2012 ai nn. 22165/3591 a favore di Coface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a., per complessivi Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 29 giugno 2012 ai nn. 23308/3813 a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., per complessivi Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero);

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 18 gennaio 2013 ai nn. 2493/265 a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., per complessivi Euro 1.245.400,00 (unmilione duecentoquarantacinquemilaquattrocento virgola zero zero);

* sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Brescia in data 12 giugno 2013 ai nn. 19896/13930 e, in rettifica, in data 24 giugno 2013 ai nn. 21304/14834.

3. Corrispettivo

La costituzione delle predette servitù avviene senza corrispettivo in denaro.

Le parti, ex D.P.R. 28/12/2000 n.445, debitamente avvertite sulle conseguenze penali e amministrative delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano pertanto che non vi è versamento di alcun corrispettivo in denaro e di non essersi avvalse di un mediatore.

Per quanto possa occorrere tutte le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.

4. Effetti da oggi.

5. Parentela Regime fiscale spese

Le parti dichiarano che fra loro sussiste rapporto di parentela in linea retta di primo grado in quanto ██████████

Spese, imposte e tasse a carico di ██████████

6. Rinuncia agli Atti di Causa - Assenso alla Cancellazione di Domanda Giudiziale

6.1 Tutte le parti si obbligano ad abbandonare la causa pendente dinanzi al Tribunale di Brescia a seguito della domanda giudiziale di cui alle premesse, a spese legali interamente compensate, e dichiarano reciprocamente di rinunciare sin d'ora agli atti di causa, con conseguente reciproca accettazione ai sensi dell'art. 306 c.p.c..

6.2 Conseguentemente, i signori [REDACTED] prestano ogni più ampio e incondizionato assenso alla cancellazione su istanza di chiunque, a spese di [REDACTED] della domanda giudiziale in data in data 16 giugno 2014 n. 4692 di rep., trascritta a Brescia in data 20 giugno 2014 19680/13237, a favore di [REDACTED] predetti, e contro "Fallimento Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. S.a.s. (n. 128/13) e personale del socio accomandatario [REDACTED] e "Fallimento [REDACTED] S.n.c. (n. 129/13) e personalmente dei soci [REDACTED], con pieno esonero del competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo; Barezzi Pietro e Barbieri Maurizio, nelle loro predetti vesti e qualità di Curatori Fallimentari nelle procedure concorsuali in oggetto, dichiarano di acconsentire a quanto sopra.

Tutte le parti precisano inoltre di essere le uniche parti del procedimento civile, che non esistono altri terzi interessati alla causa e si obbligano in ogni caso a compiere, tutto quanto necessario e/o utile per far constare detta cancellazione presso i competenti uffici.

Omessa la lettura degli allegati per dispensa dei comparenti.

Da me letto alle parti.

Scritto da me e da persona di mia fiducia per quattro pagine su un foglio.

Sottoscritto alle ore quattordici e minuti quaranta

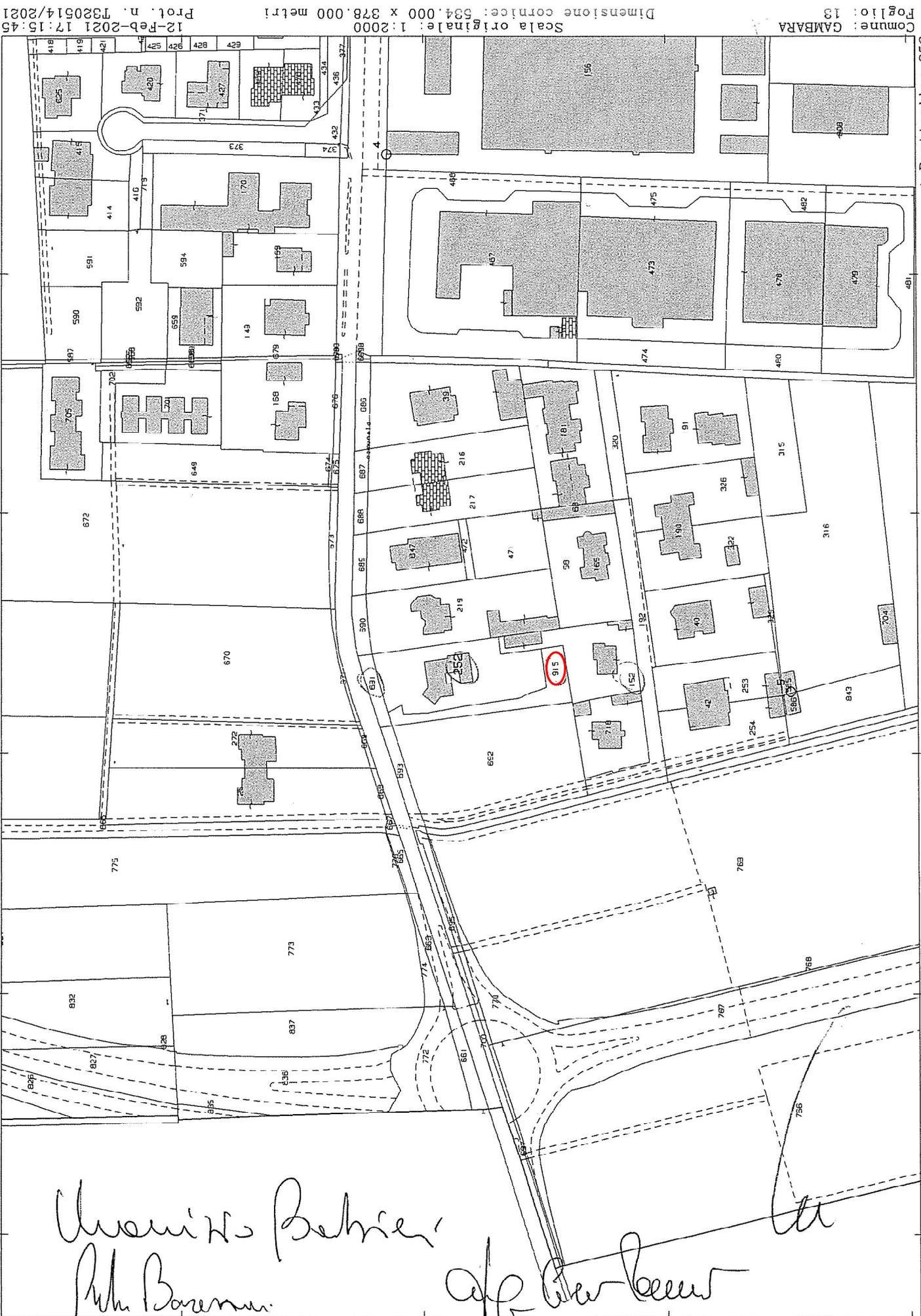
f.to Pietro Barezzi

f.to Barbieri Maurizio

[REDACTED]
f.to Giovanni Battista Calini

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO ORABONA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: GAMBARA
 Foglio: 13
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
 12-Feb-2021 17:15:45
 Prot. n. T320514/2021

I Particella: 252

Uscritto Bahier
Rob. Bazzani
off. Garbelli

02.TRASCRIZIONE SERVITU' ED ANNOTAZIONE

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 11553
Protocollo di richiesta BS 62524/1 del 2021

Il Conservatore
Conservatore SIMONI SPERALDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	108902/39442
Data	24/03/2021	Codice fiscale	CLN GNN 56H07 B157 V
Notaio	CALINI GIOVANNI BATTISTA		
Sede	BRESCIA (BS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	122 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Voltura catastale automatica	SI Eseguita in differita

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1	Fondo	Dominante		
Comune		D891 - GAMBARA (BS)			
Catasto		FABBRICATI			
Sezione urbana	NCT	Foglio 13	Particella	152	Subalterno 1
Natura		A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	7,0 vani	
Indirizzo		VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'			N. civico D/L
Piano		T-1			

Nota di trascrizione

Direzione Provinciale di BRESCIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Registro generale n. 14480
 Registro particolare n. 9467
 Presentazione n. 278 del 29/03/2021

UTC: 2021-03-29T11:59:24.751938+02:00

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2	Fondo	Dominante		
Comune	D891 - GAMBARA (BS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	NCT Foglio 13	Particella	152	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		24 metri quadri
Indirizzo	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'	N. civico -		
Piano	T-1			

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Fondo	Servente		
Comune	D891 - GAMBARA (BS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	NCT Foglio 13	Particella	915	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza		570 metri quadri
Indirizzo	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'	N. civico CM		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO
 Per la quota di - In regime di COMUNIONE LEGALE
 Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO
 Per la quota di - In regime di COMUNIONE LEGALE
 Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO
 Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14480
Registro particolare n. 9467
Presentazione n. 278 del 29/03/2021

UTC: 2021-03-29T11:59:24.751938+02:00

Pag. 3 - Fine

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

██████████ COME SOPRA RAPPRESENTATO DAI CURATORI FALLIMENTARI BAREZZANI PIETRO E BARBIERI MAURIZIO, HA COSTITUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 915 ED A FAVORE DEI MAPPALI 152 SUBB. 1 E 2, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ CHE HANNO ACCETTATO. ██████████ COME SOPRA RAPPRESENTATO DAI CURATORI FALLIMENTARI BAREZZANI PIETRO E BARBIERI MAURIZIO, HA COSTITUITO ALTRESI' A CARICO DEL MEDESIMO MAPPALE 915 ED A FAVORE DEI PREDETTI MAPPALI 152 SUBB. 1 E 2, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ CHE HANNO ACCETTATO, SERVITU' PER L'APERTURA DI LUCI E/O VEDUTE. TUTTE LE PARTI SI SONO OBBLIGATE AD ABBANDONARE LA CAUSA PENDENTE DINNANZI AL TRIBUNALE DI BRESCIA A SEGUITO DELLA DOMANDA GIUDIZIALE DI CUI ALLE PREMESSE DEL TRASCRIVENDO ATTO, A SPESE LEGALI INTERAMENTE COMPENSATE, E HANNO DICHIARATO RECIPROCAMENTE DI RINUNCIARE SIN D'ORA AGLI ATTI DI CAUSA, CON CONSEGUENTE RECIPROCA ACCETTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 306 C.P.C.. TUTTE LE PARTI HANNO PRECISANO INOLTRE DI ESSERE LE UNICHE PARTI DEL PROCEDIMENTO CIVILE, CHE NON ESISTONO ALTRI TERZI INTERESSATI ALLA CAUSA E SI SONO OBBLIGATE IN OGNI CASO A COMPIERE, TUTTO QUANTO NECESSARIO E/O UTILE PER FAR CONSTARE DETTA CANCELLAZIONE PRESSO I COMPETENTI UFFICI.

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13464
Protocollo di richiesta BS 71786/1 del 2021

Il Conservatore
Conservatore SIMONI SPERALDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	108902/39442
Data	24/03/2021	Codice fiscale	CLN GNN 56H07 B157 V
Notaio	CALINI GIOVANNI BATTISTA		
Sede	BRESCIA (BS)		

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione	705 CANCELLAZIONE
Voltura catastale dell'atto originario	NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di BRESCIA
Trascrizione Numero di registro particolare 13237 del 20/06/2014

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetto n. 2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale FALLIMENTO GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI [REDACTED]
[REDACTED] E C. S.A.S. (N.128/13) E PERSONALE DEL SOCIO
ACCOMANDATARIO [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)
Codice fiscale 03254980984
Per la quota di -

Soggetto n. 2

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)
Codice fiscale 01039880198
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

TUTTE LE PARTI SI SONO OBBLIGATE AD ABBANDONARE LA CAUSA PENDENTE DINNANZI AL TRIBUNALE DI BRESCIA A SEGUITO DELLA DOMANDA GIUDIZIALE DI CUI ALLE PREMESSE DEL TRASCRIVENDO ATTO, A SPESE LEGALI INTERAMENTE COMPENSATE, E HANNO DICHIARATO RECIPROCAMENTE DI RINUNCIARE SIN D'ORA AGLI ATTI DI CAUSA, CON CONSEGUENTE RECIPROCA ACCETTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 306 C.P.C.. TUTTE LE PARTI HANNO PRECISATO INOLTRE DI ESSERE LE UNICHE PARTI DEL PROCEDIMENTO CIVILE, CHE NON ESISTONO ALTRI TERZI INTERESSATI ALLA CAUSA E SI SONO OBBLIGATE IN OGNI CASO A COMPIERE, TUTTO QUANTO NECESSARIO E/O UTILE PER FAR CONSTARE DETTA CANCELLAZIONE PRESSO I COMPETENTI UFFICI.

03.PLANIMETRIA CASTASTALE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0112404 del 09/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambara

Viale Martiri Della Liberta'

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 13
Particella: 252
Subalterno: 3

Compilata da:
Pagani Giancarlo

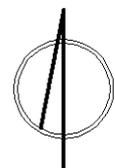
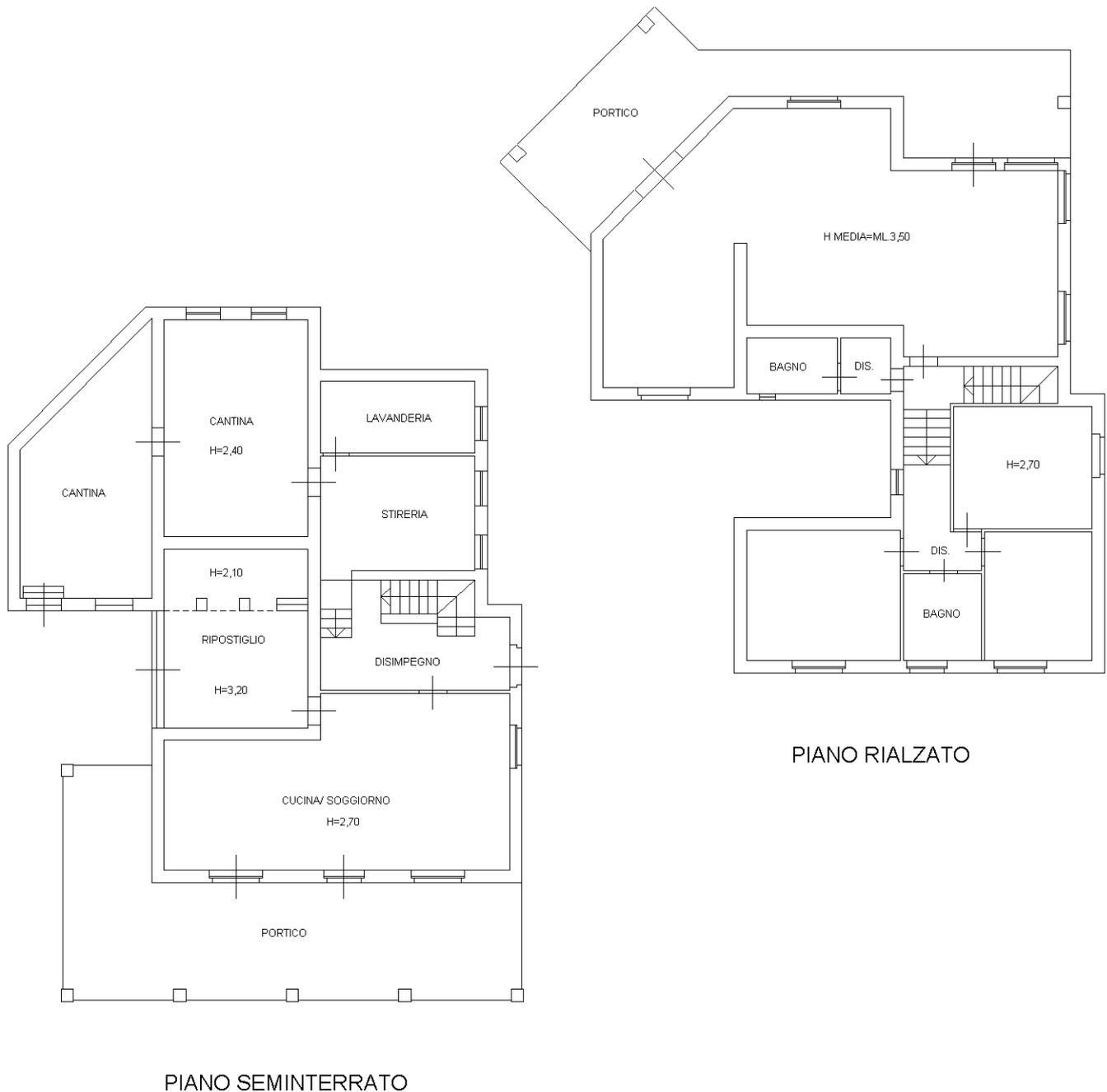
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3248

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di GAMBARA (D891) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 13 - Particella: 252 - Subalterno: 3 >
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ, n. 33 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0112404 del 09/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambara

Viale Martiri Della Liberta'

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 13

Particella: 252

Subalterno: 3

Compilata da:

Pagani Giancarlo

Iscritto all'albo:

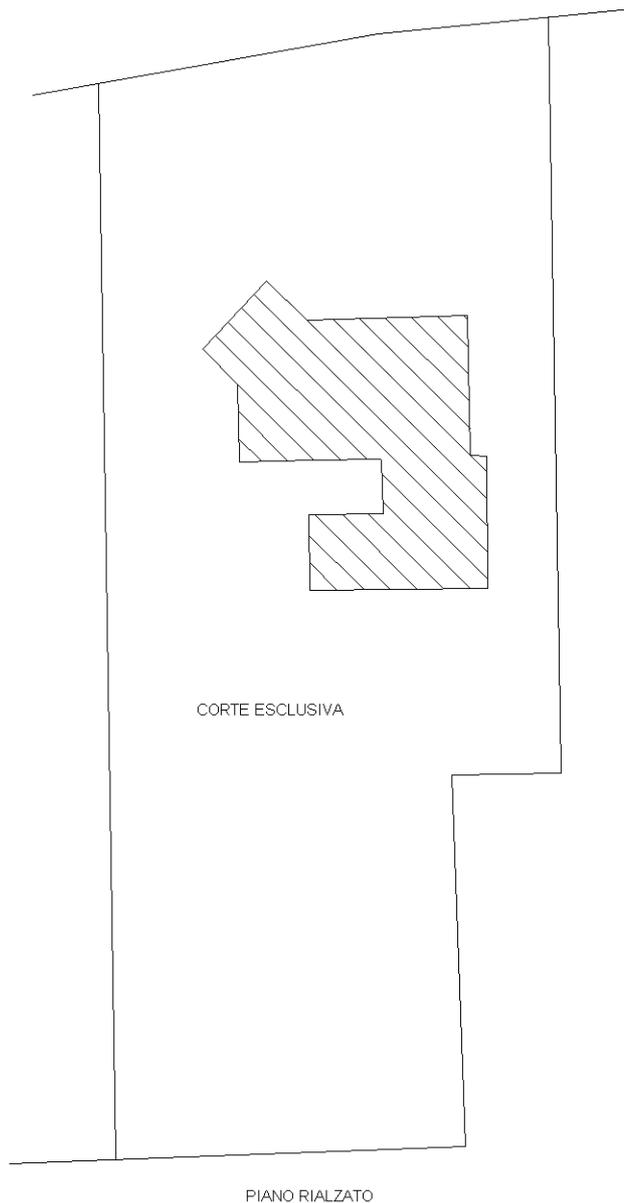
Geometri

Prov. Brescia

N. 3248

Scheda n. 2

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

04.RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO SERVITU' PASSO A FAVORE DI TERZI





INTERNI AL 30/05/2021







Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

ESTERNI AL 30/05/2021







Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172





05. ESITO INDAGINI INTEGRATIVE UFFICIO TECNICO

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: AOO Comune di Gambara - 13/05/2021 - 0003940

Mittente: "Per conto di: protocollo@pec.comune.gambara.bs.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

Data: 13/05/2021, 14:58

A: "GEOM. MATTEO NEGRI" <matteo.negri@geopec.it>

Messaggio di posta certificata

Il giorno 13/05/2021 alle ore 14:58:30 (+0200) il messaggio "AOO Comune di Gambara - 13/05/2021 - 0003940" è stato inviato da "protocollo@pec.comune.gambara.bs.it" indirizzato a: matteo.negri@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2941.20210513145830.14919.852.1.69@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: AOO Comune di Gambara - 13/05/2021 - 0003940

Mittente: protocollo@pec.comune.gambara.bs.it

Data: 13/05/2021, 14:58

A: "GEOM. MATTEO NEGRI" <matteo.negri@geopec.it>

INDAGINI TECNICHE FALLIMENTO N. 128 - 2013 "GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI" TRIBUNALE DI BRESCIA

Buon giorno

in riferimento a Vs gentile richiesta si comunica che non risultano ulteriori istanze rispetto alle elencate già in vostro possesso.

Come richiesto si re-inoltra scansione istanza istanza 111/93.

Si informa che la ricerca è stata effettuata elaborando sul nostro database interno i dati da Voi forniti, pertanto l'ufficio si ritiene sollevato e non si assumono responsabilità per carenza documentale e/o incompletezza della ricerca.

Distinti saluti

Comune di Gambara

— Allegati: —

dati-cert.xml	839 bytes
postacert.eml	20,3 MB
Segnatura.xml	1,7 kB
111-1993.zip	14,8 MB

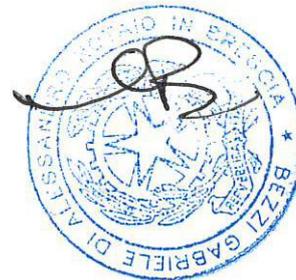
06.ISPEZIONI IPO-CATASTALI NOTAIO



Dott. Gabriele Bezzi
Notaio

gbezzi@notariato.it

gabriele.bezzi@postacertificata.notariato.it



Brescia, 8 giugno 2021

OGGETTO: RELAZIONE [REDACTED]

Facendo seguito all'incarico conferitomi volto ad [REDACTED] la proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] dai controlli ipotecari-catastrali effettuati alla data del 18 maggio 2021 risulta quanto segue:

1. Il signor [REDACTED] è titolare del **diritto di proprietà** sul fabbricato ad uso civile abitazione con corte accessoria esclusiva sito in Comune di Gambara (BS) con accesso da Via Martiri della Libertà, attualmente censito:

= nel Catasto Fabbricati del

Comune di Gambara (BS)

- **Sezione NCT foglio 13** come segue:

- **mapp. n.ro 252 sub. 3**, Viale Martiri Della Libertà n. 33, piano T-1, cat. A/7, cl. 3, vani 14, Sup. Cat. mq. 415 (Totale escluse aree scoperte mq. 387), R.C. euro 831,50,

individuante **abitazione** a piano rialzato e seminterrato;

= nel Catasto Fabbricati del

Comune di Gambara (BS)

- **Sezione NCT foglio 13** come segue:

- **mapp. n.ro 915**, Viale Martiri Della Libertà n. CM, piano T, cat. F/1, metri quadri 570,

individuante **area urbana pertinenziale** a piano terra

(unità così identificate in forza:

- della denuncia di costituzione n.ro 2127.1/2019 registrata in data 21 novembre 2019, che accatastava l'area urbana di cui al mappale 915,

- del frazionamento tipo n.ro 186971.1/2019 registrato in data 20 novembre 2019, che frazionava l'area distinta nel Catasto Terreni al foglio 13 col mappale 252 di ha 0.22.73 originando le aree di cui ai mappali 252 di ha 0.17.03 e 915 di ha 0.05.70,

- denuncia di variazione per fusione ed ultimazione di fabbricato urbano n.ro 11424.1/2010 registrata in data 9 aprile 2010, che sopprimeva le unità di cui al mappale 252 subb. 1 e 2,

- della denuncia di costituzione n.ro A01346/1995 registrata in data 15 luglio 1995, unita alla denuncia di cambiamento n.ro 52.1/1995 registrata

in data 10 gennaio 1995, che censiva le unità di cui al mappale 252 subb. 1 e 2).

2. Le suddette unità immobiliari sono pervenute al signor [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 13 aprile 2010 repertorio n.ro 27522/9552 Notaio Daniele MANERA, registrato a Soresina (CR) il 15 aprile 2010 al n.ro 1134 serie 1T, trascritto a Brescia in data 16 aprile 2010 ai n.ri 15562/8855.

3. Le suddette unità immobiliari risultano alla data del **18 maggio 2021** libere da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 16 aprile 2010 ai n.ri 15563/3753, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Ghedi (BS), sino alla somma complessiva di euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila euro e zero centesimi), gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 11 novembre 2010 ai n.ri 46549/11659, a favore della "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCRL" con sede a Modena, sino alla somma complessiva di euro 400.000,00 (quattrocentomila euro e zero centesimi), gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 31 ottobre 2011 ai n.ri 44397/9614, a favore della società "CAMMI GROUP SPA" con sede a Calvisano (BS), sino alla somma complessiva di euro 117.240,26 (centodiciassettemiladuecentoquaranta euro e ventisei centesimi), gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 21 giugno 2012 ai n.ri 22165/3591, a favore della società "COFACE COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.P.A." con sede a Milano, sino alla somma complessiva di euro 150.000,00 (centocinquantomila euro e zero centesimi), gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 29 giugno 2012 ai n.ri 23308/3813, a favore della "HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A." con sede a Udine, sino alla somma complessiva di euro 160.000,00 (centosessantamila euro e zero centesimi), gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 18 gennaio 2013 ai n.ri 2493/265, a favore della "HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A." con sede a Udine, sino alla somma complessiva di euro 1.245.400,00 (unmilione duecentoquarantacinquemilaquattrocento euro e zero centesimi), gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col map-

pale 252 sub. 3;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Brescia in data 12 giugno 2013 ai n.ri 19896/13930, cui è seguita nota di trascrizione in rettifica in data 24 giugno 2013 ai n.ri 21304/14834, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI [REDACTED] C. S.A.S. - NONCHE' PERSONALE DEL SOCIO [REDACTED]", gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 252 sub. 3.

Osservazioni:

- servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù per l'apertura di luci e/o vedute costituite con atto in data 24 marzo 2021 repertorio n.ro 108902/39442 Notaio Giovanni Battista CALINI, trascritto a Brescia in data 29 marzo 2021 ai n.ri 14480/9467, a carico dell'area urbana censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 915 ed a favore delle unità censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gambara (BS) al foglio 13, sezione NCT, col mappale 152 subb. 1 e 2.

Distinti saluti

Dott. Gabriele BEZZI - Notaio



07.RISPOSTA AGENZIA ENTRATE

Oggetto: I: Indagini tecniche Tribunale di Brescia - Fallimento n. 128-2013 Gruppo Morelli costruzioni

Mittente: DP BRESCIA - RISCOSSIONE <dp.brescia.risc@agenziaentrate.it>

Data: 03/06/2021, 09:44

A: "Geom. Matteo Negri" <geom.matteonegri@gmail.com>

Preg.mo Geom. Negri,

Buongiorno,

Con riferimento all'oggetto, e facendo seguito alla sua richiesta, riportata in calce, si comunica quanto segue.

Per la società GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI OMISSIS E C. S.A.S. - C.F. 03254980984, nessuno degli atti reperiti in Anagrafe Tributaria, per gli anni da Lei indicati nella sua richiesta, ha ad oggetto immobili siti nel comune di Gambaia (BS), identificati catastalmente così come riportato nella predetta sua richiesta.

Per quanto riguarda, invece, il socio OMISSIS - C.F. OMISSIS, si allega l'unico atto individuato in Anagrafe Tributaria, nel periodo temporale da Lei indicato, avente ad oggetto gli immobili di cui sopra.

Cordiali saluti,

Gaetano Parisi

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Legale - Area Riscossione

Tel 030 8354146 Fax 030 8354131

Clausole di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente ed a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Da: Geom. Matteo Negri [mailto:geom.matteonegri@gmail.com]

Inviato: mercoledì 7 aprile 2021 16:26

A: DP BRESCIA - RISCOSSIONE

Oggetto: Indagini tecniche Tribunale di Brescia - Fallimento n. 128-2013 Gruppo Morelli costruzioni

Spett.le

AGENZIA DELLE ENTRATE BRESCIA

Ufficio Legale – Area Riscossione

Mail _ dp.brescia.risc@agenziaentrate.it

Indagini tecniche

FALLIMENTO – N° 128/2013 TRIBUNALE DI BRESCIA

Giudice Delegato: Dott. Andrea Giovanni Melani

Curatore: Dott. Pietro Barezzani

Buonasera,

con riferimento alla procedura concorsuale di cui all'oggetto, si invia formale richiesta finalizzata ad ottenere copia di eventuali contratti/preliminari registrati.

La trasmissione dei documenti (formato .pdf) può avvenire a mezzo PEC all'indirizzo

matteo.negri@geopec.it o per posta ordinaria all'indirizzo **geom.matteonegri@gmail.com**

Resto in attesa di Vs. riscontro.

Grazie per la collaborazione e disponibilità.

Distinti saluti.

Il tecnico incaricato

geom.Matteo Negri