

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 170/2015 BSB Impianti S.r.l.

con sede in San Zeno Naviglio (BS), Via Stefana 6

Giudice delegato : dott. Pres. Stefano Rosa

Curatore Fallimentare : rag. Gianpaolo Magnini

PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, è stato nominato CTU dal Curatore dott. Barezzani Pietro con l'incarico di stimare le proprietà della società in epigrafe con il seguente quesito:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) una sommaria descrizione del bene;**
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili**

all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ”

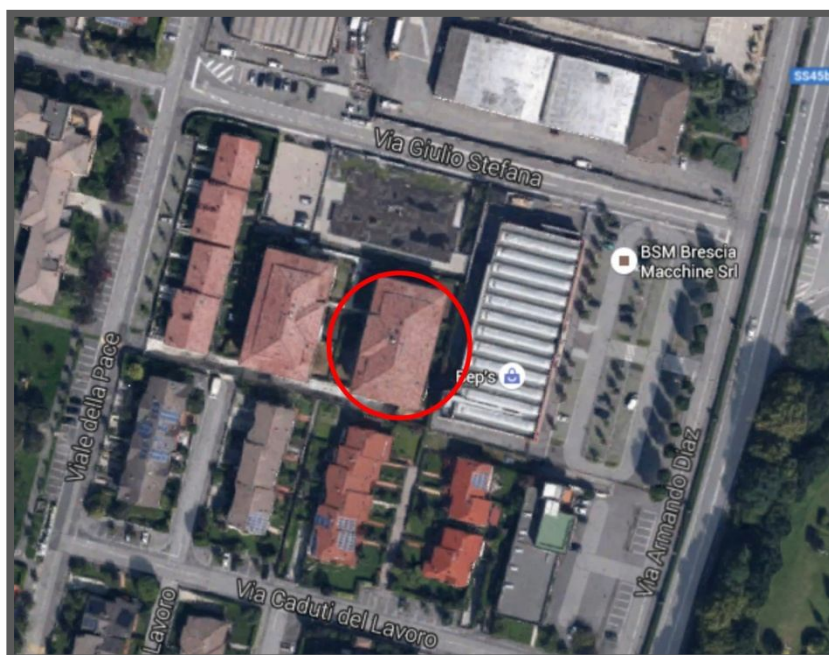
7) Provvedere alla realizzazione dell'attestato di prestazione energetica dove previsto dalla vigente normativa;”

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria, accedeva:

- all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Brescia settore pubblicità immobiliare per verifiche catastali relative al ventennio
- provvedeva alla trascrizione fallimentare;
- accedeva all'ufficio tecnico del Comune di San Zeno al fine di verificare la regolarità urbanistica;
- accedeva gli immobili oggetto di stima.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

LOTTO 1) Appartamento ed autorimessa nel comune di San Zeno sub.54 e sub.112



SINTESI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 1)

- **Descrizione sintetica:** appartamento bilocale con autorimessa
- **Ubicazione:** Comune di San Zeno Naviglio (BS), via Stefana n. 6
- **Identificativi Catastali:**

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	Rendita
1	766	54	A/2	4 vani	289,22
1	766	112	C/6	22 mq	45,45

- **Quota di proprietà:** 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.
- **Diritto di proprietà:** 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.
- **Divisibilità dell'immobile:** no
- **Più probabile valore:**

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
Arrotondato pari ad euro 158.000 (centocinquantottomila/00)
(vedasi analisi estimativa allegato I)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
Arrotondato pari ad euro 126.000 (centoventiseimila/00)
(vedasi analisi estimativa allegato II)

Le valutazioni sopra esposte sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza, caratteristiche, destinazione e ubicazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il suo grado di appetibilità, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, ciò premesso si ritiene che l'immobile goda di una buona commerciabilità, anche se la situazione di recessione del ciclo immobiliare ne limita l'immediata commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Si No vedi pagina n°9
- Spese condominiali arretrate Si No vedi pagina n°14
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No vedi da pag.n°11
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici Si No

- Limitazioni

- Assunzioni limitative Si No
- Condizioni limitative Si No

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer

A circular blue ink stamp from the Order of Architects of the Province of Brescia. The text inside the stamp reads "ARCHITETTO SBALZER MARIO N. 1399". The stamp is partially obscured by a large, stylized signature in blue ink.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Appartamento trilocale ed autorimessa con accesso rispettivamente da via Stefana n°6 e accesso carraio da via della Pace n°29, nel Comune di San Zeno Naviglio censite al catasto fabbricati sezione NCT:

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	Rendita
1	766	54	A/2	4 vani	289,22
1	766	112	C/6	22 mq	45,45

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

mappale 766/164 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore);

mappale 766/165 (ingresso e percorso pedonale);

mappale 766/166 (corsello, aerazioni e scala);

mappale 766/167 (scivolo e ingresso carraio);

mappale 766/172 (locale caldaia)

mappale 766/173 (marciapiede, passaggio pedonale e alloggiamento contatori)

e quali ulteriormente si evincono dall'elaborato planimetrico in allegato.

Millesimi condominiali:

Più specificatamente, di tutte le parti comuni condominiali alle unità immobiliari in oggetto, competono le seguenti quote di comproprietà millesimali:

- Appartamento individuato dal mapp. 766/54 fg 1 millesimi pari a 14,31;
- Autorimessa individuata dal mapp. 766/112 fg 1 millesimi pari a 1,60.

Proprietà dei mappali e provenienza:

I beni sopra individuati sono di titolarità della società **BSB IMPIANTI S.r.l. in piena proprietà per quota di 1/1.**

Storia Ipotecaria:

- a) **Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** redatto dal Notaio Leonardo Cuscito n. di rep. 2416/1413 del 26/02/2015 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 13/03/2015 ai nn.

8228/5408, a favore della società “BSB IMPIANTI SRL” con sede in San Zeno Naviglio (BS), c.f. 03120240985, immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto fabbricati al foglio NCT/1 mappale 766 subalterno 53, 54, 112 e 120 .

- b) **Atto di compravendita** redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 146379/46915 del 07/04/2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 23/04/2014 ai nn. 13151/8966, a favore della società “BSB IMPIANTI SRL” con sede in Flero (BS), c.f. 03120240985, alla quale passa la piena proprietà degli immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto fabbricati al foglio NCT/1 mappale 766 subalterno 54 e 112 .
- c) **Atto di cessione di aree** redatto dal Notaio Bruno Barzellotti n. di rep. 81356/22476 del 08/07/2005 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 21/07/2005 ai nn. 39386/23262, immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto terreni con foglio 1 mappale 652 e 722.
- d) **Atto di permuta** redatto dal Notaio Bruno Barzellotti n. di rep. 83731/23731 del 01/02/2007 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 07/02/2007 ai nn. 7078/4087 e ai nn. 7440/4823, immobile sito in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificato al catasto terreni con foglio 1 mappale 650.
- e) **Atto di compravendita** redatto dal Notaio Bruno Barzellotti n. di rep. 73329/19206 del 05/02/2002 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 19/02/2002 ai nn. 7438/4821 e ai nn. 7440/4823, a favore della società “GRUPPO GIRELLI S.R.L.” con sede in Roncadelle (BS), c.f. 02985560172, alla quale passa la piena proprietà degli immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto terreni con foglio 1 mappale 650, 652, 654 e 722.
- f) **Anteriormente al ventennio** le aree al catasto terreni sopraccitate erano di

proprietà della signora Zani Irene nata a Nave il 23/06/1919.

CONFINI

Per il subalterno n°54 Appartamento: a nord est affaccio su proprietà comune a sud mappale 53 e mappale comune 164 ad ovest mappale 55

Per il subalterno 112 Autorimessa: a nord terrapieno ad est mappale 113 a sud mappale 111 ad ovest mappale comune 166.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile fa parte del fabbricato residenziale denominato "Residenza Stella" inserito nel supercondominio "Le Terrazze" sito in via G. Stefana al civico numero 6 (accesso pedonale) angolo viale Della Pace al civico numero 29 (accesso carraio) nel comune di San Zeno Naviglio (BS). Il complesso edilizio è inserito in un contesto abitativo semicentrale rispetto al nucleo storico del paese. La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici.

L'edificio è stato realizzato utilizzando materiali tradizionali e risulta esternamente intonacato al civile, tinteggiato con pittura al quarzo. L'appartamento si trova al piano secondo raggiungibile da vano scala comune dotato di ascensore. Le parti comuni sono in buono stato manutentivo e di buona finitura.

APPARTAMENTO - sez. NCT fog. 1 particella 766 sub 54, categoria A/2

Appartamento ad uso residenziale composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e balcone al piano secondo, oltre le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'accesso all'unità avviene impegnando un percorso pedonale pavimentato che raggiunge la palazzina. Il vano scala è dotato di ascensore che serve anche il piano interrato. Raggiunto il pianerottolo comune del piano secondo si accede

all'appartamento dove si trova il soggiorno con angolo cottura con ampia portafinestra sul balcone abitabile. Tramite un piccolo disimpegno si raggiungono due camere di cui una matrimoniale ed un bagno. I pavimenti della zona giorno sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato mentre le camere da letto in parquet. Il bagno presenta un rivestimento ad altezza 1.20 m circa con listello di finitura a chiusura. I serramenti interni sono costituiti da porta blindata con pannello laccato e porte interne tamburate laccate,, i serramenti esterni in legno laccato a vetrocamera con avvolgibili in plastica. Impianto di riscaldamento con locale caldaia comune costituito da elementi radianti. Impianto elettrico a norma e videocitofono. Complessivamente le finiture si presentano di discreto livello ed in buono stato manutentivo. La descrizione è ricavata dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio ed allegate alla presente perizia.

AUTORIMESSA - sez. NCT fog. 1 particella 766 sub 112, categoria C/6

Autorimessa al piano interrato, accessoria e pertinenziale all'appartamento di cui sopra, oltre le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'accesso è possibile impegnando uno scivolo ed un cortile comuni. La chiusura è costituita da una basculante in ferro verniciata dotata di apertura manuale. La pavimentazione è in cemento lisciato al quarzo. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, illuminazione e prese elettriche.

L'unità presenta, per quanto visto durante il sopralluogo, un buono stato manutentivo e di conservazione.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

durante il sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig. RAFIA ABBES con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2014 registrato a Brescia

n°1420/3T:

- **Durata anni quattro**, stipulato in data 01/06/2014 con scadenza il 31/05/2018 con tacito rinnovo per la stessa durata;

- **Canone di locazione** pari ad euro/annui 5.400,00 + iva pagato in canoni anticipati mensili;

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE
URBANISTICA.**

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

A seguito ricerca effettuata risulta che il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato in esito dei provvedimenti/procedimenti amministrativi in data:

- Permesso di Costruire in data 05.01.2007 n. 68/06 reg. costr. n. 114/X/8 di prot. per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;

- Permesso di Costruire in data 16.01.2007 n. 69/06 reg. costr. n. 455/X/8 di prot. per la realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale;

- Denuncia di Inizio Attività in data 18.05.2007 in variante al Permesso di Costruire n. 69/06 reg. costr.;

- Denuncia di Inizio Attività in data 16.09.2008 in variante al Permesso di Costruire n. 68/06 reg. costr.;

- Denuncia di Inizio Attività in data 16.09.2008 in variante al Permesso di Costruire n. 68/06 reg. costr..

In seguito non risultano agli atti comunali ulteriori opere e pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto che richiedessero autorizzazioni.

Dichiarazione di agibilità

Dalle ricerche compiute risulta agli atti la richiesta di agibilità presentata in data 02.03.2009 prot. n. 0001759 del comune di San Zeno Naviglio (BS).

Essendo trascorsi favorevolmente i termini di legge senza interruzioni si intende attestata l'Agibilità per formazione del "silenzio-assenso" ai sensi dell'articolo 25 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT), nell'ambito C.I.S. della zona C "Ambito residenziale soggetto a P.A. edificato ed in attuazione (C.I.S. 1)" all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, come da Norme tecniche di Attuazione artt. 17-18-30, in allegato.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso edilizio e le relative aree pertinenziali anche condominiali, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mario Sbalzer, iscritto all'Ordine degli Architetti *della Provincia di Brescia al n.1399*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mario Sbalzer, iscritto all'Ordine degli Architetti *della Provincia di Brescia al n.1399*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a

quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'attestato di certificazione energetica con validità sino al 2019, dai quali si evince che l'immobile ricade in Classe Energetica B con indice pari a 43,80 kWh/m²a. In allegato, una copia del certificato, firmato digitalmente dal Certificatore ing. Bianchini.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate si sono rilevate formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, derivanti da:

- **convenzione urbanistica** per l'attuazione del piano particolareggiato a favore del Comune di San Zeno Naviglio, di cui all'atto del Notaio Barzellotti in data 18/10/2001 n. 72224/18847 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 07/11/2001 nn. 42092/26632 di formalità, parzialmente modificata con atto del Notaio Barzellotti in data 13/07/2005 n. 81380/22493 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 21/07/2005 nn. 39518/23320 di formalità;
- **servitù a favore dell'Enel Distribuzione Spa**, costituita con atto del Notaio Ambrosini in data 11/04/2008 n. 112854/32883 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 23/04/2008 nn. 18649/11418 di formalità.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio ed in particolare:

- nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva, sia di proprietà condominiale, nonché negli scantinati, nelle murature perimetrali e nei tramezzi delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari, pertanto accetta e riconosce che restino costituite le relative servitù ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti e dell'amministrazione condominiale di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato;
- il rispetto del regolamento condominiale allegato sotto la lettera "D" all'atto autentificato in data 11.05.2010 n.139230/42449 del Notaio F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 il 28.05.2010 al n.5198 Serie 1T, trascritto a Brescia il 31.05.2010 ai n.ri 22658/12994, oltre che le norme di legge in materia di rapporti condominiali;
- le tabelle millesimali allegate sotto la lettera "E" all'atto autentificato in data 25.2.2009 N.136607/40869 di rep. del dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 10.3.2009 al N.2317 Serie 1T, trascritto a Brescia il 12.3.2009 ai N.ri 10591/6755;
- nelle aree scoperte e nella zona box piano interrato, sia di proprietà comune che esclusiva, sono interrate varie condutture per i servizi tecnologici del fabbricato, pertanto ciascuna proprietà interessata, poiché gravata da servitù consente l'inserimento di nuove tubazioni, qualora si rendessero necessarie e utilmente imporre, nella misura minima indispensabile, fatto salvo l'obbligo di remissione in pristino in caso di danni alla proprietà;
- le tende da sole esterne ed eventuali inferriate dovranno essere tutte dello stesso colore e disegno;
- nei giardini privati interni ed esterni non potranno essere installati camini fissi per barbecue, gazebo o fontane, se non dopo esplicita approvazione con voto unanime dell'assemblea dei condomini, salvo che l'autorizzazione risulti dall'atto di acquisto;
- le lampade a muro e da giardino, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà condominiale, devono essere tutte eguali
- gli alberi non dovranno, sia al momento della piantumazione sia nel proseguo del tempo, superare l'altezza di ml. 3,50/4,00 e nelle porzioni di area sovrastanti le autorimesse non potranno essere posizionate piante di alto fusto o con radici profonde;

- le divisioni del verde privato saranno eseguite con siepe "Photinia red robin", che non dovrà superare l'altezza di m1.1,60/1,70 ed un'eventuale piccola rete per impedire il passaggio degli animali domestici, laddove ammessi. Le siepi perimetrali dovranno essere di eguali essenze a quelle divisorie interne di proprietà;
- all'interno della corte esistono i percorsi in comune e, salvo patto contrario, le spese di manutenzione, illuminazione e pulizia saranno a carico dei condomini, in proporzione alle proprie quote millesimali;
- l'installazione di impianti di condizionamento che siano visibili all'esterno potrà essere effettuata unicamente al piede della pavimentazione di balconi, terrazzi, portici e non potrà mai essere effettuata sulla facciata principale del condominio;
- le spese di alimentazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria della pompa sommersa eventualmente collocata al piano interrato davanti all'ingresso carraio sono a carico, dei condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà condominiali;
- nei giardini privati sono ubicate le tubazioni della linea elettrica delle parti comuni per l'illuminazione dei vialetti comuni; devono pertanto ritenersi esistenti ed accettate le relative servitù;
- la parte acquirente conferisce ampia ed irrevocabile procura alla società "GRUPPO GIRELLI S.R.L." affinché abbia a stipulare, con tutti i più ampi ed opportuni poteri del caso, qualsiasi atto o contratto si rendesse opportuno o necessario;
- per definire pratiche edilizie e/o urbanistiche con il comune di SAN SENO NAVIGLIO e/o con tutti gli Enti e le Autorità competenti;
- per trasformare o frazionare o migliorare le condizioni delle proprietà invendute, per definire o regolamentare diritti e servitù in genere con le proprietà confinanti o con riferimento alle parti comuni condominiali, per procedere allo spostamento degli spazi e impianti comuni e alle pratiche catastali occorrenti, per meglio identificare le proprietà comuni e modificare la tabella millesimale, il tutto senza lesione dei diritti acquisiti dalla parte avente causa e sino ad avvenuta alienazione di tutte le unità immobiliari ora invendute.

SPESE CONDOMINIALI

Da una richiesta effettuata all'Amministratore Condominiale studio Ges.con.

S.r.l. effettuata in data 26/11/2015 risultano spese condominiali arretrate per il sub.54 pari ad euro 1.555,72 e per il sub.112 pari ad euro 87,64.

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 17/11/2015 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** del 16/11/2015 ai nn. 39418/25083 in virtù di atto giudiziario redatto dal Tribunale di Brescia n. di rep. 7010 del 24/06/2015, a favore di “MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA DITTA BSB IMPIANTI SRL”, e contro la società “BSB IMPIANTI SRL” con sede in San Zeno Naviglio (BS), c.f. 03120240985, immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto fabbricati al foglio NCT/1 mappale 766 subalterno 53, 54, 112 e 120 .
- b) **Iscrizione decreto ingiuntivo** del 26/05/2015 ai nn. 17221/2829, in virtù di atto giudiziario redatto dal Tribunale di Brescia n. di rep. 2649/2015 del 10/04/2015, per un valore totale di €95.500,00, a favore di “ON-IT S.R.L.” con sede in Bovezzo (BS), c.f. 02366360986, e contro la società “BSB IMPIANTI SRL” con sede in San Zeno Naviglio (BS), c.f. 03120240985, immobili siti in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificati al catasto fabbricati al foglio NCT/1 mappale 766 subalterno 53, 54, 112 e 120 .
- c) **Annotazione a iscrizione** del 07/04/2014 ai nn. 11044/1750 in virtù di atto di frazionamento in quota redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 146259/46843 del 10/03/2014, mediante il quale il subalterno 54 formava parte unitamente ad altri immobili del frazionato 2 con quota capitale di €136.000,00 e quota ipotecaria pari a € 272.000,00. Formalità di riferimento n. 2480 del 02/04/2009.
- d) **Annotazione a iscrizione** del 21/09/2012 ai nn. 32776/4779 in virtù di atto di frazionamento in quota redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 143913/45371 del 10/09/2012, mediante il quale il subalterno 54 formava parte unitamente ad altri immobili del frazionato 2 con quota capitale di €

3.512.541,85 e quota ipotecaria pari a €10.161.000,00. Formalità di riferimento n. 2480 del 02/04/2009.

- e) **Annotazione a iscrizione** del 01/08/2011 ai nn. 33230/5618 in virtù di atto di frazionamento in quota redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 141797/44058 del 13/07/2011, mediante il quale il subalterno 54 formava parte unitamente ad altri immobili del frazionato 2 con quota capitale di € 4.199.511,13 e quota ipotecaria pari a €10.361.000,00. Formalità di riferimento n. 2480 del 02/04/2009.
- f) **Annotazione a iscrizione** del 24/06/2010 ai nn. 26447/4695 in virtù di atto di frazionamento in quota redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 139278/42481 del 19/05/2010, mediante il quale il subalterno 54 formava parte unitamente ad altri immobili del frazionato 2 con quota capitale di € 5.493.393,00 e quota ipotecaria pari a €10.593.000,00. Formalità di riferimento n. 2480 del 02/04/2009.
- g) **Iscrizione ipoteca volontaria** del 02/04/2009 ai nn. 14048/2480 per un valore totale di €10.800.000,00 in virtù di atto redatto dal Notaio Franco Treccani n. di rep. 136823/41002 del 27/03/2009, Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario della durata di 20 anni a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta-Pompiano (BS), società cooperativa” con sede in Pompiano (BS), c.f. 00436650170, e contro la società “GRUPPO GIRELLI S.R.L.” con sede in Roncadelle (BS), c.f. 02985560172, ipoteca sull’intera proprietà dell’unità immobiliare sita in Comune di San Zeno Naviglio (BS) e identificata al catasto fabbricati con foglio NCT/1 mappale 766 subalterno 54

DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO CON RIFERIMENTO

ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE

Consistenza

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07/11/2015 il rilievo è stato desunto graficamente dagli elaborati grafici consultati presso l’Ufficio Tecnico del Comune e dalle planimetrie catastali. Il criterio di misurazione adottato è il SEL-Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici riportato in tabella.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di valutazione sintetico – comparativo. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare il compendio immobiliare. L'ipotesi di utilizzare come metodo di stima alternativo il Valore di Trasformazione non è risultata percorribile. La previsione è di una vendita nel medio-lungo periodo data la presenza sul mercato di unità invendute da molto tempo con valori che nella fase attuale, mantengono una tendenza negativa consolidata. La valutazione deve tenere conto della situazione delle compravendite immobiliari nel settore residenziale caratterizzata da un'ampia offerta sul mercato immobiliare non sostenuta dalla domanda. La valutazione è comprensiva delle parti comuni dell'edificio in condominio elencate nella descrizione. La stima dei valori unitari tiene in considerazione dello stato complessivo e di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco caratterizzante.

Ciò premesso i più probabili valori di mercato sono così determinati:

Immobili - Foglio 1 particella 766 sub 54-112 – San Zeno Naviglio (BS)				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Appartamento	71,00	1,00	1800	127.800,00
Balcone	14,50	0,35	1800	9.135,00
Autorimessa	24,50	0,50	1800	22.050,00
			TOTALE	158.985,00

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
Arrotondato pari ad euro 158.000 (centocinquantottomila/00)
(vedasi analisi estimativa allegato I)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
Arrotondato pari ad euro 126.000 (centoventiseimila/00)
(vedasi analisi estimativa allegato II)

Le valutazioni sopra esposte sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer



LOTTO 1**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
INDAGINI DI MERCATO**

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, é fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del perito. Il valore unitario ordinario (€/m²) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare.

Informazioni desunte da fonti “indirette”

Le “fonti accreditate” (o “indirette”) prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il listino Immobiliare che nel caso in esame riportano i seguenti valori:

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2014 riporta per abitazioni civili un valore da 1.750,00 €/mq a 2.050,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.800,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia attribuisce per un immobile recente un valore tra 1.700,00 €/mq a 1.850,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.800,00 €/mq;

“Indagine da fonti fiduciarie”

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili un valore di mercato tra 1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.700,00 €/mq;

STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Inoltre viene tenuta in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene” portando la valutazione del bene al più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d’asta pubblica vincola l’offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l’acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d’asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell’immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell’oggetto di stima ricongiunti con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione tre valori che devono essere riconciliati. Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabili valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell’ambito della variabilità della stima, che normalmente risulta circa del 10%.

CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il più probabile valore unitario di stima possa essere pari a 1.800 €/mq

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer



LOTTO 1**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA****1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene**

In questo caso la situazione nella quale ha luogo il trasferimento è mediante il valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Ciò premesso esaminate le offerte attuali sul mercato con particolare riferimento alle vendite in sede giudiziaria, i dati dei principali borsini immobiliari si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un appartamento residenziale in palazzina sia costituito dal più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer



LOTTO 2) Appartamento ed autorimessa nel comune di San Zeno sub.53 e sub.120

I valori sotto riportati sono ricavati dalla relazione di stima in allegato redatta dal sottoscritto CTU come da incarico ricevuto dal Tribunale di Brescia ufficio esecuzioni immobiliari R.G. n.36/2015. L'esecuzione in data 10/11/2015 è stata dichiarata improcedibile per sopravvenuto fallimento del debitore.

AGGIORNAMENTO SPESE CONDOMINIALI

Da una richiesta effettuata all'Amministratore Condominiale studio Ges.con. S.r.l. effettuata in data 26/11/2015 risultano spese condominiali arretrate per il sub.53 pari a euro 4.102,67 e per il sub. 120 pari ad euro 134,72.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

- **Descrizione sintetica:** appartamento bilocale con autorimessa
- **Ubicazione:** Comune di San Zeno Naviglio (BS), via Stefana n. 6
- **Identificativi Catastali:**

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	Rendita
1	766	53	A/2	3 vani	216,91
1	766	120	C/6	20 mq	41,32

- **Quota di proprietà:** 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.
- **Diritto di proprietà:** 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.
- **Divisibilità dell'immobile:**no

- **Più probabile valore:**

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO
Arrotondato pari ad euro 131.000 (centotrentunomila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
Arrotondato pari ad euro 105.000 (centocinquemila/00)

Le valutazioni sopra esposte sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza, caratteristiche, destinazione e ubicazione dell’immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il suo grado di appetibilità, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, ciò premesso si ritiene che l’immobile goda di una buona commerciabilità, anche se la situazione di recessione del ciclo immobiliare ne limita l’immediata commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

- Immobile occupato Si No vedi pagina n°8
- Spese condominiali arretrate Si No vedi pagina n°12
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No vedi da pag.n°8
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici Si No

Limitazioni

- Assunzioni limitative Si No
- Condizioni limitative Si No

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto architetto Sbalzer Mario incaricato dal Tribunale di Brescia, con studio tecnico in via Cellini n. 26, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 379, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle 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,
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate,
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione,
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali,
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,
- di avere ispezionato di persona la proprietà,
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia 01/12/2015

mario arch. sbalzer

