

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n°150/16

EURO MEC SRL

Giudice Delegato : Dr. Paolo Bonofiglio

Curatore : Dr. Bruno F. Zubani

* * * * *

VALUTAZIONE IMMOBILE IN BOA VISTA

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5109 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 718, nominata perito dal curatore del fallimento in epigrafe con autorizzazione del 18/07/2016 è stata incaricata, di redigere una relazione di stima dei beni immobili di titolarità della fallita ubicati in Capo Verde.

* * * * *

Identificazione e descrizione immobile

L'unità in oggetto è costituita da un magazzino ubicato nell'isola di Capo Verde, in località Salinas, situato nella città di Sal Rei, Isola di Boa Vista, misurante mq. 177, identificato, come da mappa di localizzazione allegata al punto 1, con matrice n. 3830/0 descritto nella Conservatoria dei Registri di Boa Vista al n. 1, foglio 1 del libro B-1 iscritta nella Matrice Prediale di Boa Vista al n. 2256/1 costruito in regime di proprietà

orizzontale descritto nella Conservatoria dei Registri della Regione di Seconda Classe di Boa Vista al n. 22 foglio 21 del libro B-, valore matriciale 5.044.000,00 Scudi.

L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino, come detto, di circa 177 mq, realizzato in edilizia tradizionale, con pavimentazione in battuto di cemento, infissi in metallo, con piccolo corpo uffici ricavato all'interno, servizio e soppalco. Lo stato di conservazione è buono.

Dalle indagini fatte risulta che:

- l'immobile è regolare dal punto di vista delle concessioni edilizie
- la ditta titolare è in regola con i pagamenti delle tasse locali
- per quanto riguarda i documenti che devono essere in regola per la vendita si hanno:

il certificato predial (all. 2)

il certificato matricial (all.3).

Il predial identifica l'eventuale presenza di ipoteche e formalità cancellabili e alla data di redazione del documento allegato (/00/000) non risultano ipoteche

Il matricial identifica se si è in regola con i pagamenti delle tasse. Dalla verifica risulta che la società Euromec è in regola per i pagamenti di sua competenza (vedi estratto allegato) e invece risulta che la società venditrice BoaVita non ha pagato la quota di tasse, pari all'1,55 del valore di vendita . Tuttavia, dalle

informazioni ricevute sul posto dall'ufficio tributi sembra che in base alla legislazione locale tali oneri non siano dovuti se il venditore è una società immobiliare. In ogni caso il valore finale della presente terrà conto anche di questi eventuali oneri che sono dell'ordine dei 700 euro e che in caso di richiesta da parte del comune per il perfezionamento dell'atto, essi risulteranno espressamente in capo all'acquirente.

Nel corso del sopralluogo, nell'ambito dei vari confronti con gli uffici preposti, non sono emersi vincoli di qualsivoglia natura. In ogni caso, eventuali vincoli che dovessero emergere sono espressamente da considerare a carico dell'acquirente.

Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore sul posto.

La valutazione verrà svolta al valore di mercato corrente ridotto di una percentuale che tenga conto della prevista vendita forzata, del fatto che l'immobile al momento dei sopralluoghi era occupato da terza società (apparentemente senza titolo) e del fatto che nonostante siano state condotte tutte le indagini del caso sul posto, vi è un'oggettiva difficoltà legata alla diversa legislazione vigente sul luogo.

Secondo le informazioni raccolte sul posto il valore corrente per un immobile con le caratteristiche descritte ammonta a 500 €/mq. Tuttavia in

considerazione di tutto quanto esposto in precedenza, si ritiene congruo un abbattimento di tale valore di circa un 20%, per un totale di stima arrotondato di **€ 70.000,00.**

Ritenendo di aver fornito risposta al quesito ricevuto la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia 09/01/2017



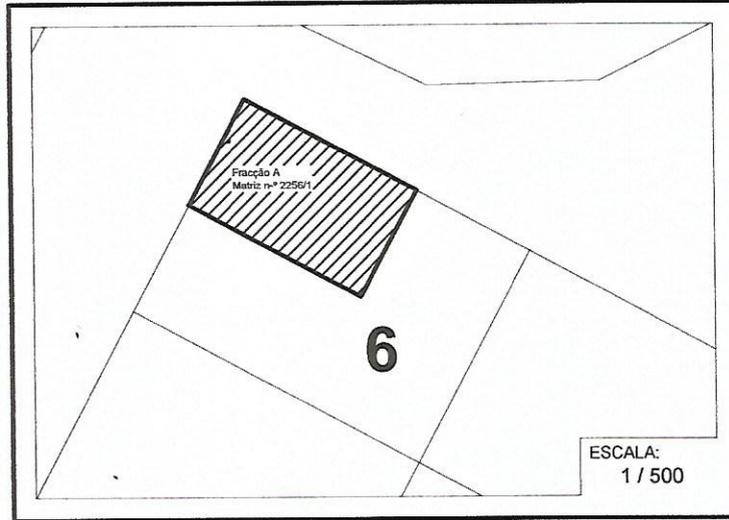
Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".



**CÂMARA MUNICIPAL DA BOA VISTA
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
SAL REI**



COORDENADAS DO LOTE

LOCALIDADE: Sal Rei
 ZONA: Zona Industrial
 SUB-ZONA: ***
 QUARTEIRÃO: 31
 LOTE N.º: Fracção A

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Via Pública
 SUL: Armazém B
 ESTE: Caixa escada e Armazém C
 OESTE: Via Pública

N



ZI: ZONA INFRAESTRUTURADA / ZNI - ZONA NÃO INFRAESTRUTURADA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANÍSTICA, HABITAÇÃO E TRANSPORTES					
DONO:		Euro Mec S.A.R.L		USO:	Armazém
LOCAL:		Sal Rei - Zona Industrial		LOTE N.º:	Fracção A
DESENHO:	DIMENSÕES:	INDICE DE OCUP. TERRENO:	TAXA DE OCUPAÇÃO:	PISOS:	R/C
Nilton Lima	Norte: *** Sul: *** Este: *** Oeste: ***	1	100 %	MATRIZ N.º:	2256/1
SERVIÇO CADASTRO:	AFASTAMENTOS:	ÁREA:	CÉRCEA:	GOTEIRA:	DATA DE EMISSÃO:
	Norte: _____ Sul: _____ Este: _____ Oeste: _____	177,00 m ²	6	---	07/10 / 2016

O TÉCNICO:

10.10.2016





CONSERVATÓRIA DOS REGISTOS E NOTARIADO DA BOA VISTA

CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL B - DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA Nº. 222 / 20140910 A

FRACÇÃO:A

BLOCO: ANDAR: **ÁREA:**177 M2

DENOMINAÇÃO:

SITUADO: Vila De Sal Rei (Us)

FREGUESIA: SANTA ISABEL

CONCELHO: BOA VISTA

VALOR: 5,044,000 Esc.

CONFRONTAÇÕES:

NORTE:

SUL:

ESTE:

OESTE:

COMPOSIÇÃO: Armazem A

FINALIDADE:

PERCENTAGEM: 54.31

MATRIZ Nº:

Extratado da Descrição do Nº:22/ R:RC\ FRAC-A / Lv:3/ Fls:135/ V

Oficial Conservadora/Notária
Isabel Maria Pires Baptista Gomes

INSCRIÇÕES/ AVERBAMENTOS/ ANOTAÇÕES

G -1 (343) AP.4/10-11-2010 Aquisição

Sujeito(s) Activo(s)

Bovita Imobiliária Lda NIF: 252669851 Sede: Sal Rei, SANTA ISABEL, BOA VISTA, CABO VERDE

Sujeito(s) Passivo(s)

ANTÓNIO LIVRAMENTO MENDES NIF: 105432288 Casado(a), com Antónia Maria Nascimento Mendes sob o regime de Comunhão de adquiridos, residência Fundo das Figueiras

Sujeito(s) Passivo(s)

ANTÓNIA MARIA NASCIMENTO MENDES NIF: 109503546 Casado(a), com António Livramento Mendes sob o regime de Comunhão de adquiridos, residência Fundo das Figueiras

Causa: Compra **Valor:** **Cláusula (s):**

Menções:

Extratado da Inscrição Nº:22/ R:/ Lv:1/ Fls:11/ V

Conservador P/Substituição
João Alessandro Santos Marques Barbosa Amado

@00201300102449643@

00201300102449643

Validade:

@00200350003244857@ Lç. Diário

00200350003244857

Imp. 07-09-2016 09:14:48

Util. joão.amado

(mod 002.03.01)



CONSERVATÓRIA DOS REGISTOS E NOTARIADO DA BOA VISTA

G -2 (1380) AP.1/04-06-2013 Aquisição

Sujeito(s) Activo(s)

Euro Mec SRL NIF: 257876162 Sede: italia , ITÁLIA

Sujeito(s) Passivo(s)

Boavita Imobiliária Lda Sede: SAL REI, SANTA ISABEL, BOA VISTA, CABO VERDE

Causa: Compra Valor: Cláusula (s):

Menções:

Extratado da Inscrição N°:1167/ R:/ Lv:6/ Fls:76/ V

Oficial Conservadora/Notária

Isabel Maria Pires Baptista Gomes

Oficial 4º Ajudante

João Alessandro Santos Marques Barbosa Amado

@00201300102449643@

00201300102449643

Validade:

@00200350003244857@ Lç. Diário

00200350003244857

Imp. 07-09-2016 09:14:48

Util. joão.amado

(mod 002.03.01)



República de Cabo Verde

Câmara Municipal de Boa Vista

CERTIDÃO MATRICIAL

Nº 3306 / 2016 Para efeito de: Registo
Requerente: Maria Grazia

PROPRIETÁRIOS

Nome: Euro Med S.R.L.

PRÉDIO

Matriz: URBANA Nº 2256/1 Freguesia: SANTA ISABEL

Localização: Salinas

Confrontações

Norte: Rua

Sul: Armazém B

Este: Caixa de escada e armazém C

Oeste: Rua

Área: 177,00 m2

Valor Patrimonial: 8,800,000.00 (Oito Milhões Oitocentos Mil Escudos)

Descrição: Fração A, identificado como Armazém A, construído de pedra, argamassa e blocos de cimento, coberto de betão armado, composto por um espaço de armazém e casa de banho.

Nota: matriz n.º 3830/0, s/ o n.º 1 na Conserv., a fl. n.º 1 do livro B-1, conforme DL n.º 15/2009 de 02/06.

CONTA - DUC Nº 603630

EMIÇÃO

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include Emolumentos (480\$00), Selo (200\$00), Impresso (10\$00), Raza (160\$00), and Total (830\$00).

Emitido por: CmtvPredial / Fernanda De Fátima Morais Leitao
Em: 06-10-2016

Cobrado por: CmtvTosoural / Conandy Salinas Vitoria Oliveira
Em: 10-2016-10-12



00311010000060363066

Certidão processada por computador e autenticada com o carimbo a óleo em uso nesta Câmara Municipal.

ALL. 3