



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

***Sezione quarta civile***

***Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni***

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2019**

**IL FARO SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE**

**Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto**

**Commissario Giudiziale: dott.ssa Stefania Olivari**

\* \* \* \* \*

**PARERE DI CONGRUITÀ**

**E RELAZIONE SULLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEI BENI**

**OGGETTO DELLA PROCEDURA SITI IN SALO' (BS) E PESCHIERA DEL GARDA (BS)**

**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato con autorizzazione del 10.05.2019 quale perito estimatore dei beni oggetto della procedura in epigrafe, con lo scopo di verificare con estrema urgenza la congruità dei valori esposti nella perizia di stima prodotta dalla Società datata 29.10.2018 a firma dell'arch. Valentino Teani di Stezzano (Bg) e con essa la legittimità urbanistico amministrativa e le scritture pregiudizievoli esistenti, di cui si dà atto nella perizia citata.

Effettuati quindi tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli e in particolare:

- esame accurato della perizia prodotta dalla Società;
- analisi della documentazione urbanistico-amministrativa prodotta dalla Società allo scrivente (nei tempi a disposizione non è stato materialmente possibile effettuare un accesso agli atti presso gli uffici competenti) consistenti in tutti i provvedimenti autorizzativi (senza elaborati grafici allegati) e le attestazioni di agibilità per le unità in

esame, come citati nella perizia prodotta;

- ispezioni ipotecarie e catastali effettuate telematicamente direttamente dallo scrivente con aggiornamento delle scritture pubblicate a tutto il 14.05.2019 e reperimento della documentazione catastale per la corretta individuazione dei beni;
- sopralluogo diretto agli immobili da stimare;
- rigorosa ricerca di mercato relativa al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona;

il sottoscritto rilascia la sottoestesa

## RELAZIONE

### **Indice generale**

§ 1 – RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 2 – APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE E BOX AUTO A SALO' (BS).....	6
§ 2.1 – Individuazione catastale e confini.....	6
§ 2.2 – Descrizione sintetica.....	7
§ 2.3 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	14
§ 2.4.1 – Stima del probabile valore di mercato.....	17
§ 2.4.2 – Prezzo di prima cessione aggiornato.....	17
§ 2.5 – Atti di provenienza.....	18
§ 2.6 – Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	18
§ 2.7 – Giudizio di congruità della stima prodotta dalla Ditta.....	26
§ 3 – AREA EDIFICABILE IN PESCHIERA DEL GARDA (VR).....	28
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	28
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	28
§ 3.3 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	29
§ 3.4 – Stima del probabile valore di mercato.....	30
§ 3.5 – Atti di provenienza.....	32
§ 3.6 – Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	32
§ 3.7 – Giudizio di congruità della stima prodotta dalla Ditta.....	33
§ 4 – STIMA DEL PREZZO DI BASE D'ASTA NELL'IPOTESI DI VENDITA FORZATA.....	34

## § 1 – RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA SITI IN SALO'					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI CONVENZ. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI TOTALI (arrotondati)
1	APPARTAMENTO MAPP. 11048/11 CON BOX MAPP. 11049/9 E CANTINA MAPP. 10917/66	Appartamento E1 a piano terra con box 30 e cantina 22	128,04	€ 1.950,00	<b>€ 250.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 290.266,68
2	APPARTAMENTO MAPP. 10917/26 CON BOX MAPP. 10917/30	Appartamento D6 a piano primo con box 25	115,39	€ 1.950,00	<b>€ 225.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 261.589,13
3	APPARTAMENTO MAPP. 11048/13 CON BOX MAPP. 11049/10 E CANTINA MAPP. 10917/56	Appartamento E5 a piano primo con box 31 e cantina 3	139,42	€ 1.950,00	<b>€ 272.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 316.065,14
4	APPARTAMENTO MAPP. 11048/15 CON BOX MAPP. 11049/17	Appartamento E6 a piano primo con box 38	107,76	€ 1.950,00	<b>€ 210.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 244.291,92
5	APPARTAMENTO MAPP. 11047/5 CON BOX MAPP. 10917/76-11049/31	Appartamento F5 a piano primo con box 29	143,08	€ 1.950,00	<b>€ 279.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 324.362,36
6	APPARTAMENTO MAPP. 11047/6 CON BOX MAPP. 11049/22	Appartamento F6 a piano primo con box 50	108,38	€ 1.950,00	<b>€ 213.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 245.697,46
7	APPARTAMENTO MAPP. 11048/5 CON BOX MAPP. 10917/80	Appartamento G3 a piano terra con box 39	127,36	€ 1.950,00	<b>€ 248.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 288.725,12
8	APPARTAMENTO MAPP. 11048/8 CON BOX MAPP. 10917/40	Appartamento G6 a piano primo con box 3	110,88	€ 1.950,00	<b>€ 216.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 251.364,96
9	BOX MAPP. 10917/28	Box 27	18,74	a corpo	<b>€ 22.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		a corpo	€ 20.222,07
10	BOX MAPP. 10917/29	Box 26	23,95	a corpo	<b>€ 22.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		a corpo	€ 21.286,38
11	APPARTAMENTO MAPP. 11048/4 CON BOX MAPP. 11049/21 E CANTINA MAPP. 10917/59	Appartamento G1 a piano terra con box 51 e cantina 10	118,00	€ 1.950,00	<b>€ 230.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 267.506,00
12	APPARTAMENTO MAPP. 10917/23 CON BOX MAPP. 10917/42	Appartamento D3 a piano terra con box 1	136,95	€ 1.950,00	<b>€ 267.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 310.465,65
13	APPARTAMENTO MAPP. 11048/6 CON BOX MAPP. 11049/12	Appartamento G5 a piano primo con box 33	135,36	€ 1.950,00	<b>€ 264.000,00</b>
		Prezzo massimo di prima cessione teorico ad oggi come da convenzione (§ 2.4.2)		€ 2.267,00	€ 306.861,12
<b>VALORE TOTALE IMMOBILI IN SALO'</b>					<b>€ 2.718.000,00</b>

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA SITI IN PESCHIERA D/G					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	POTENZ. EDIFICAT. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	TOTALI
A	AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN VIA INDIPENDENZA FG. 6 MAPP. 461, 573, 575, 576	Area edificabile (potenzialità edificatoria di circa mq 712 di s.l.p. + 25% per accessori)	890,00	€ 560,00	€ 498.400,00
		VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		€ 561,80	<b>€ 500.000,00</b>

**N.B. Non sono state oggetto di valutazione le aree (perlopiù destinate a strade o a passaggi pedonali) per le quali esistono atti di impegno alla cessione all'ente pubblico o che comunque non sono commercializzabili oppure, ancora, che hanno valore venale nullo.**

Queste si trovano a Salò (Bs) e a Peschiera del Garda (Vr) e sono identificate come segue.

1) Porzione di area esterna alla recinzione inglobata in passaggio pedonale, per probabile operazione di rettifica confini, distinta al Catasto Terreni di Salò con i seguenti dati:

Foglio 9 mapp. 10826 SEMIN. ARBOR. CI 1 Ha 0.00.10 RD€ 0,06 RA€ 0,03

2) Porzioni di area destinate a strada distinte al Catasto Terreni di Peschiera del Garda con i seguenti dati:

Foglio 15 mapp. 1813 SEMIN. CI 2 Ha 0.00.06 RD€ 0,04 RA€ 0,03

Foglio 15 mapp. 1817 SEMIN. CI 1 Ha 0.00.02 RD€ 0,02 RA€ 0,01

## **PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI**

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

**Per i fabbricati**, prima dell'operazione di ragguaglio, sono state considerate quelle equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”*

**Per l'area edificabile** è stata utilizzata quella risultante dagli atti catastali per la descrizione in narrativa, mentre per la valutazione si è fatto riferimento alla sua potenzialità edificatoria in termini di s.l.p. realizzabile.

## **§ 2 – APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE E BOX AUTO A SALO' (BS)**

### **§ 2.1 – Individuazione catastale e confini**

Unità immobiliari in comune di Salò facenti parte di complesso realizzato in edilizia convenzionata con autorimesse interrato, in via Giuseppe Filippini, consistenti in 11 appartamenti, 13 autorimesse, 3 cantine, identificate al Catasto Fabbricati come segue:

#### **LOTTO N. 1**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/11 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/9 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 24 RC€ 75,61**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/66 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/2 cl 2 mq 5 RC€ 11,10**

#### **LOTTO N. 2**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/26 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5 RC€ 542,28**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/30 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 19 RC€ 59,86**

#### **LOTTO N. 3**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/13 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl cl 4 vani 6,5 RC€ 704,96**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/10 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 35 RC€ 110,26**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/56 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/2 cl 2 mq 3 RC€ 6,66**

#### **LOTTO N. 4**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/15 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 4 RC€ 433,82**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/17 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 19 RC€ 59,86**

#### **LOTTO N. 5**

**Fg. 23/SAL mapp. 11047/5 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 6,5 RC€ 704,96**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/76-11049/31 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 34 RC€ 107,11**

#### **LOTTO N. 6**

**Fg. 23/SAL mapp. 11047/6 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5 RC€ 542,28**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/22 Via G. Filippini z.c. cat C/6 cl 2 mq 15 RC€ 47,26**

#### **LOTTO N. 7**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/5 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/80 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 14 RC€ 44,11**

**LOTTO N. 8**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/8 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5 RC€ 542,28**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/40 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 14 RC€ 44,11**

**LOTTO N. 9**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/28 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 19 RC€ 59,86**

**LOTTO N. 10**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/29 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 18 RC€ 56,71**

**LOTTO N. 11**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/4 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/21 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 17 RC€ 53,56**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/59 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/2 cl 2 mq 5 RC€ 11,10**

**LOTTO N. 12**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/23 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 5,5 RC€ 596,51**

**Fg. 23/SAL mapp. 10917/42 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 15 RC€ 47,26**

**LOTTO N. 13**

**Fg. 23/SAL mapp. 11048/6 Via G. Filippini z.c. 2 cat A/2 cl 4 vani 6 RC€ 650,74**

**Fg. 23/SAL mapp. 11049/12 Via G. Filippini z.c. 2 cat C/6 cl 2 mq 33 RC€ 103,96**

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1)
- elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (allegato n. 2)
- planimetrie catastali (allegato n. 3)

Per le coerenze delle singole unità si rimanda agli elaborati planimetrici allegati alla presente col n. 2.

**§ 2.2 – Descrizione sintetica**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ricomprese in un complesso condominiale che si sviluppa con diversi corpi di fabbrica attorno ad un ampio spazio ove si trova anche una piscina, caratterizzato da ampia presenza di spazi a verde.

Il tutto è di recente edificazione ed è situato in via Filippini, nella zona sud del territorio comunale di Salò, comune di primaria importanza della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 35.

La zona è ben servita dalla rete viaria e risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Le strutture, appaiono solide, ben dimensionate e, ad un esame visivo, prive di evidenti segni di dissesto.

Le finiture esterne si trovano in uno stato d'uso, di conservazione e di manutenzione da considerare sostanzialmente ottimo.

Di seguito si formula una descrizione sintetica delle principali caratteristiche dei beni oggetto di stima.

**Preliminarmente alla descrizione delle unità destinate alla residenza si ritiene utile precisare quanto segue.**

Tutte le abitazioni si trovano in uno stato di finitura pressoché identico e si presentano come segue: le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti e i rivestimenti (nei bagni) sono in gres; portoncino d'ingresso blindato; battiscopa in legno verniciati; porte interne sono laccate di colore bianco; sanitari in ceramica bianca di buona qualità di tipo sospeso; rubinetti miscelatori; l'impianto elettrico è sottotraccia con componenti di finitura, come placche, interruttori, ecc., di media qualità; l'impianto di riscaldamento è centralizzato come produzione di calore (con caldaia a condensazione ad alto rendimento), ma autonomo nella gestione e ogni unità è dotata di pannelli radianti a pavimento; ante in legno verniciato; serramenti di finestre e portefinestre in legno con vetrocamera.

Le abitazioni hanno la predisposizione per la posa all'esterno di motore per raffrescamento/condizionamento e un punto interno per split.

Nelle singole descrizioni che seguiranno verranno segnalate eventuali differenze che si ritengono significative o comunque degne di nota.

Tutti gli appartamenti risultano certificati in classe A.

**Per quanto concerne invece le unità destinate ad autorimessa si precisa quanto segue.**

Le autorimesse situate al piano interrato sono accessibili direttamente dallo scivolo carraio e dal corsello comune.

Le finiture sono molto semplici: pavimento in battuto cemento lisciato, porta basculante in metallo zincato, impianto elettrico esterno posizionato in canaline a vista, solaio in lastre tipo predalles, pareti in blocchi di cls o in c.a. a vista tinteggiate.

L'altezza dei box è pari a circa m 2,40.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dagli elaborati planimetrici e dagli elenchi subalterni allegati alla presente.

LOTTO N. 1 - abitazione mapp. 11048/11, box mapp. 11049/9 e cantina mapp. 10917/66

L'appartamento occupa la zona nord-ovest del piano terra del corpo E ed è individuato con il codice E1.

L'appartamento è stato abitato per un breve periodo e sono state installate zanzariere alle aperture e un box doccia, le condizioni generali sono comunque ordinarie.

Nella perizia dell'arch. Teani si legge un preventivo per i costi di ripristino di muri e pavimenti pari ad € 2.500,00, che si ritiene più che congruo rispetto a quanto rilevato.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 30.

La cantina si trova a piano terra del corpo C ed è individuata con il codice 22.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, portico mq 10, giardino mq 140, cantina mq 6, box mq 26.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 128,04.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 272.700,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 2 - abitazione mapp. 10917/26 e box mapp. 10917/30

L'appartamento occupa la zona ovest del piano primo del corpo D ed è individuato con il codice D6.

In questa unità si è rilevata pavimentazione in parquet prefinito per la quasi totalità dello sviluppo interno (ad eccezione di uno dei due servizi igienici).

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo A ed è individuata con il codice 25.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, balcone mq 10, giardino mq 140, box mq 21.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 115,39.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 236.500,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 3 - abitazione mapp. 11048/13, box mapp. 11049/10 e cantina mapp. 10917/56

L'appartamento occupa la zona sud-ovest del piano primo del corpo E ed è individuato con il codice E5.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 31.

La cantina si trova a piano interrato del corpo A ed è individuata con il codice 3.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 113, balconi mq 21, cantina mq 5, box mq 38.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 139,42.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 297.000,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 4 - abitazione mapp. 11048/15 e box mapp. 11049/17

L'appartamento occupa la zona est del piano primo del corpo E ed è individuato con il codice E6.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 38.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, balcone mq 10, box mq 22.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 107,76.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 229.500,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 5 - abitazione mapp. 11047/5 e box mapp. 10917/76-11049/31

L'appartamento occupa la zona sud-est del piano primo del corpo F ed è individuato con il codice F5.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 29.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 103, balconi mq 19, box mq 38.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 143,08.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 304.800,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 6 - abitazione mapp. 11047/6 e box mapp. 11049/22

L'appartamento occupa la zona ovest del piano primo del corpo F ed è individuato con il codice F6.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 50.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, balcone mq 10, box mq 17.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 108,38.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 230.900,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 7 - abitazione mapp. 11048/5 e box mapp. 10917/80

L'appartamento occupa la zona est del piano terra del corpo G ed è individuato con il codice G3.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 39.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, portico mq 10, giardino mq 255, box mq 17.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 127,36.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 271.300,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 8 - abitazione mapp. 11048/8 e box mapp. 10917/40

L'appartamento occupa la zona est del piano primo del corpo G ed è individuato con il codice G6.

Risultano essere state asportate alcune prese nell'appartamento, nella perizia dell'arch. Teani si legge un preventivo per i costi di ripristino pari ad € 1.500,00 che si ritiene più che congruo rispetto a quanto rilevato.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo A ed è individuata con il codice 3.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, balcone mq 10, box mq 17.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 110,88.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 236.200,00.

Le unità risultano libere.

LOTTO N. 9 - box mapp. 10917/28

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è individuata con il codice 27.

Indicativamente la superficie lorda è di circa mq 20.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 18,74.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 19.000,00.

L'unità risulta libera.

LOTTO N. 10 - box mapp. 10917/29

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è individuata con il codice 26.

Indicativamente la superficie lorda è di circa mq 20.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 23,95.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 20.000,00.

L'unità risulta libera.

LOTTO N. 11 - abitazione mapp. 11048/4, box mapp. 11049/21 e cantina mapp. 10917/66

L'appartamento occupa la zona nord-ovest del piano terra del corpo G ed è individuato con il codice G1.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 51.

La cantina si trova a piano terra del corpo C ed è individuata con il codice 10.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, portico mq 10, giardino mq 101, cantina mq 6, box mq 19.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 118,00.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 251.300,00.

Le unità risultano occupate, in forza di contratto preliminare di assegnazione repertorio n. 106003 raccolta n. 40164 del 26.03.2015 a firma notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 26.03.2015 al n. 10685 Serie 1T, dalla signora DE MENEZES FERNANDES ISABELLA.

In merito al contratto preliminare succitato si precisa che non è più stata perfezionata la stipula dell'atto di acquisto prevista al 26.03.2018.

Come esposto nel piano tale scadenza non è stata rispettata a causa delle difficoltà incontrate dall'assegnatario ad accollarsi la quota del mutuo residua che risulta superiore al saldo dovuto.

Si precisa che ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., terzo comma: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare sono sottoposti, tuttavia, a termine: essi, infatti, si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2".

LOTTO N. 12 - abitazione mapp. 10917/23 e box mapp. 10917/42

L'appartamento occupa la zona nord-ovest del piano terra del corpo D ed è individuato con il codice D3.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo A ed è individuata con il codice 1.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 92, portico mq 11, giardino mq 239, box mq 17.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 136,95.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 280.700,00.

Le unità risultano occupate, in forza di contratto preliminare di vendita repertorio n. 110992 raccolta n. 42907 del 27.02.2018 a firma notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 28.02.2018 al n. 8323 Serie 1T, dai signori MARISCA GIUSEPPE e FRUNZE ANNA.

LOTTO N. 13 - abitazione mapp. 11048/6 e box mapp. 11049/12

L'appartamento occupa la zona sud-ovest del piano primo del corpo G ed è individuato con il codice G5.

L'autorimessa si trova al piano interrato del corpo B ed è individuata con il codice 33.

Indicativamente le superfici lorde sono circa le seguenti: abitazione mq 98, balconi mq 16, box mq 37.

All'unità compete anche una porzione dell'area comune verso strada adibita a posto auto di circa mq 12, che il condominio ha stabilito possa venire usata in via esclusiva.

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CONVENZIONALE (come da tabella validata dal Comune di Salò per la determinazione dei prezzi di prima cessione del 08.10.2012) mq 135,36.**

Valore di vendita programmata e validata il 08.10.2012 € 288.300,00.

Le unità risultano occupate, in forza di contratto preliminare di vendita repertorio n. 109897 raccolta n. 42334 del 25.07.2017 a firma notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 26.07.2017 al n. 33121 Serie 1T, dal signor PAVONI MATTIA.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

### **§ 2.3 – Situazione urbanistico-amministrativa**

Nel termine concesso allo scrivente non è stato possibile effettuare un accesso agli atti presso il Comune competente poiché i tempi di risposta da parte dell'Ente sono superiori a quelli assegnati dall'III.mo Sig. Giudice per l'evasione dell'incarico.

Ci si è quindi limitati a prendere visione della documentazione fornita dalla Società e della relazione a firma dell'arch. Valentino Teani prodotta dalla Ditta, dalle quali si rileva quanto segue.

L'Esperto segnala che prima dell'omologa e comunque prima dell'alienazione dei beni andrà verificata la situazione urbanistico-amministrativa di seguito relazionata, integrando eventualmente la presente relazione con i risultati degli accessi agli atti comunali qualora emergessero difformità o incongruenze rispetto a quanto oggi noto e documentato.

### **Provvedimenti autorizzativi**

Il complesso immobiliare che ricomprende le unità in esame è stato autorizzato in forza di:

- Permesso di Costruire P.E. n. 317/2010 - 0 reg. n. 65/10 del 03.12.2010 per "Realizzazione Parcheggio e Parco Pubblico"
- Permesso di Costruire P.E. n. 316/2010-0 reg. n. 66/2010 del 03.12.2010 per "Realizzazione n. 24 Alloggi di Edilizia Convenzionata corpi A-C-D e parte di interrato ambito di trasformazione n. 15 Parcheggi Pubblici Pertinenziali."

- Permesso di Costruire P.E. n. 87/2011 -3 reg. n. 46/11 del 17.06.2011 per “Realizzazione n. 24 Unità Abitative e Parcheggi Pubblici pertinenziali corpi B – E – F - G e parte di interrato.”
- Permesso di Costruire P.E. n. 316/2010 -1 reg. n. 11/3013 del 04.02.2013 per “Variante a Provvedimento precedentemente emesso con opere già eseguite in Sanatoria per i lavori di MODIFICHE INTERNE SERRAMENTI E PANNELLI SOLARI”
- Permesso di Costruire P.E. n. 201/2010 -3 reg. n. 18/13 del 22.03.2013 per “Variante per modifiche al muro di contenimento”
- Permesso di Costruire P.E. n. 87/2011 - 1 reg. n. 33/13 del 24.05.2013 “Modifiche edificio CORPO E”

L'agibilità dei diversi corpi dei quali si compone il complesso è stata ottenuta con due diverse pratiche:

- Attestazione AGIBILITÀ prot. n. 6812 del 07.05.2013 per “n. 24 alloggi in edilizia Convenzionata (corpi A- C- D) attuati attraverso il Piano Attuativo (AdT 15), località Burago di Salò, identificati catastalmente al Fg. 23 mapp. 10917 dal sub. 5 al sub. 27 (appartamenti); mapp. 10917 dal sub. 28 al sub. 55 (autorimesse); mapp. 10917 dal sub. 56 al sub. 72 (vani accessori C/2);
- Attestazione AGIBILITA' prot. n. 4614 del 28.03.2014 per “n. 25 alloggi in edilizia Convenzionata (corpi B- E- F- G) attuati attraverso il Piano Attuativo (AdT 15), località Burago di Salò, identificati catastalmente al Fg. 23 mapp. 11048 dal sub. 3 al sub. 15 (appartamenti); mapp. 10917 dal sub. 76 al sub. 80 (autorimesse); mapp. 11047 dal sub. 2 al sub. 7 (appartamenti); mapp. 11049 dal sub. 3 al sub. 8 (appartamenti), mapp. 11049 dal sub. 9 al sub. 29 (autorimesse )”.

### **Difformità edilizie**

Lo stato dei luoghi risulta, per quanto è stato possibile accertare, sostanzialmente conforme a quanto approvato con i provvedimenti in precedenza citati.

### **Difformità catastali**

Lo stato dei luoghi risulta, per quanto è stato possibile accertare, sostanzialmente conforme alla rappresentazione delle varie unità immobiliari contenuta nelle planimetrie catastali.

### **Previsioni urbanistiche**

L'area è interessata dalla Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Mario Mistretta rep. 95140 del 19.10.2010, la quale prevede principalmente quanto segue:

- il prezzo medio di prima cessione degli alloggi non potrà superare €/mq 1.985,00 di superficie commerciale;
- i posti auto pertinenziali a raso contigui all'ambito edificatorio potranno essere alienati ad un prezzo non superiore ad € 5.000,00;
- il prezzo effettivo potrà variare in più o meno fino ad un massimo di 5% in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e di eventuali aree scoperte;
- la superficie Commerciale al solo fine della determinazione del Prezzo di vendita/locazione si calcola con la seguente formula  $S.C. = S.U. + 60\% (S.N.R. + S.P.) + 10\% S.V.$
- il canone di locazione è pari al 3,5% del prezzo di cessione potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice superi il 5% rispetto alla data di inizio della locazione
- requisiti richiesti agli acquirenti degli alloggi: a) essere cittadino italiano o di uno stato membro della Comunità Europea, b) impegnarsi a trasferire la residenza nel Comune di Salò entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto di acquisto, c) non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso e o di abitazione nell'ambito del Comune di Salò, d) non aver ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio adeguato, e) fruire di un reddito familiare complessivo lordo non superiore ad €. 60.000,00;
- la durata della Convezione è di anni 20 a partire dal 19.10.2010.

Si precisa che il 24.01.2011 con protocollo n. 20110001040 è stata depositata la superficie commerciale di vendita di ogni singolo alloggio con una tabella dettagliata così denominata "INTERVENTO EDILIZIA CONVENZIONATA PREZZI DI CESSIONE ALLOGGI", validata in data 08.10.2012 con protocollo n. 15403 dal Comune di Salò.

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. gli immobili in esame sono inseriti dalla zonizzazione tra gli AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE con la classificazione CLASSE VI Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti.

L'area è gravata da vincolo paesaggistico ambientale imposto ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lettere c e d (Bellezze d'insieme) ricadente inoltre negli ambiti di cui all'art. 142 del citato D.Lgs in quanto tutto il territorio comunale fa parte del Parco Regionale Alto Garda Bresciano Istituito con L.R. n. 58 del 15.09.1989 (già Parchi Regionali L. 431/85) e facente parte

di zona di interesse archeologico (art. 142 comma 1 lettera m del D.Lgs 42/2004).

L'intero territorio Comunale inoltre ricade nel Parco Alto Garda Bresciano ove vige il P.T.C. del parco approvato in data 01.08.2003 con D.G.R. n. 7/13339.

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

#### **§ 2.4.1 – Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2/2018) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- n. 3 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal maggio 2016 ad oggi nella zona (la ricerca è stata effettuata sul foglio di mappa 23 per la categoria catastale A2);

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario di unità nuove a destinazione residenziale e ad autorimessa nella zona sia quello riportato, per ciascuna delle unità in esame, differenziato in funzione delle specifiche caratteristiche, nella tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione.

#### **§ 2.4.2 – Prezzo di prima cessione aggiornato**

Nella Convenzione Urbanistica è indicato in €/mq 1.985,00 di superficie convenzionale il prezzo

di prima cessione con possibilità di adeguamento Istat a partire dal primo giorno del tredicesimo mese successivo alla stipula della stessa (01.11.2011) fino alla data del rogito.

Il 08.10.2012 il Comune di Salò ebbe a validare il nuovo prezzo di prima cessione in circa €/mq 2.130,00 di superficie convenzionale, a seguito delle rivalutazione e delle verifiche delle superfici assegnate ad ogni singola unità abitativa.

Tenendo conto della rivalutazione Istat così come stabilito in Convenzione al 75% dal 24.01.2011 (data di protocollo della proposta di revisione del prezzo poi validata dal Comune) al 30.04.2019 (ultimo dato disponibile) il prezzo unitario di vendita dovrebbe essere adeguato come segue:

$$Ppc = \text{€/mq } 2.130,00 + (\text{€ } 183,18 \times 0,75) = \text{€/mq } 2.267,00$$

Fatte salve le procedure di validazione della cifra suesposta da parte dell'Ente competente previste dalla Convenzione, pertanto l'importo di cui sopra è da intendersi unicamente come riferimento teorico e di massima.

### **§ 2.5 – Atti di provenienza**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di SALO', con aggiornamento della repertoriazione al **14.05.2019**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Ditta:

**IL FARO SOC. COOPERATIVA in liquidazione con sede in Brescia C.F. 01957280231**

In quanto la stessa ha acquistati i terreni sui quali sono stati edificati i corpi di fabbrica che ricomprendono le unità in esame con i seguenti atti:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Mistretta repertorio n. 88430/30242 del 13.11.2007, trascritto a Salò il 11.12.2007 ai nn. 9653/6099.
- Compravendita a rogito del notaio Mario Mistretta repertorio n. 94075/33524 del 16.04.2010, trascritto a Salò il 10.05.2010 ai nn. 3230/2077.

Si precisa che catastalmente alcune unità immobiliari sono intestate alla Ditta suindicata, ma con sede in PESCHIERA DEL GARDA (VR) anziché quella corretta di BRESCIA.

Trattasi di incongruenza risolvibile con semplice istanza di correzione.

### **§ 2.6 – Scritture pregiudizievoli e vincoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di SALO', con aggiornamento della repertoriazione al **14.05.2019**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate ed aventi per oggetto gli immobili in

esame, che vengono citate per lotto:

**LOTTO N. 1 (mapp. 11048/11, mapp. 11049/9, mapp. 10917/66)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.  
Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2016 Registro particolare n. 594 Registro generale n. 3064

Alle unità mapp. 11048/11 e 11049/9 è stata assegnata una quota capitale di € 198.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 396.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11048/11 e 11049/9.

**LOTTO N. 2 (mapp. 10917/26, mapp. 10917/30)**

**1) ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4418**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 14/07/2011 Numero di repertorio 19225/12898  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.  
Capitale € 3.900.000,00 Totale € 7.800.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4927.

Alle unità è stata assegnata una quota capitale di € 180.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 360.000,00.

**LOTTO N. 3 (mapp. 11048/13, mapp. 11049/10, mapp. 10917/56)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.  
Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

Alle unità mapp. 11048/13 e 11049/10 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11048/13 e 11049/10.

**LOTTO N. 4 (mapp. 11048/15, mapp. 11049/17)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

Alle unità mapp. 11048/13 e 11049/10 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11048/15 e 11049/17.

**LOTTO N. 5 (mapp. 11047/5, mapp. 10917/76-11049/31)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1096 Registro generale n. 5769

All'unità mapp. 11047/5 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 936.700,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 1.873.400,00.

All'unità mapp. 10917/76-11049/31 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11047/5.

**LOTTO N. 6 (mapp. 11047/6, mapp. 11049/22)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1096 Registro generale n. 5769

All'unità mapp. 11047/6 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 936.700,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 1.873.400,00.

All'unità mapp. 11049/22 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11047/6 e 11049/22.

**LOTTO N. 7 (mapp. 11048/5, mapp 10917/80)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1096 Registro generale n. 5769

All'unità mapp. 11048/5 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 936.700,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 1.873.400,00.

**2) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11048/5.

**LOTTO N. 8 (mapp. 11048/8, mapp. 10917/40)**

**1) ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4418**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 14/07/2011 Numero di repertorio 19225/12898

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 3.900.000,00 Totale € 7.800.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4927

ANNOTAZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 210 Registro Generale 2271

All'unità mapp. 10917/40 è stata assegnata una quota capitale di € 9.831,64 e una quota di ipoteca abbinata di € 19.663,28.

**2) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

All'unità mapp. 11048/8 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**3) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11047/8.

**LOTTO N. 9 (mapp. 10917/28)**

**1) ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4418**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 14/07/2011 Numero di repertorio 19225/12898

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 3.900.000,00 Totale € 7.800.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4927.

Alle unità è stato assegnata una quota capitale di € 13.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 26.000,00.

**LOTTO N. 10 (mapp. 10917/29)**

**1) ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4418**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 14/07/2011 Numero di repertorio 19225/12898

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 3.900.000,00 Totale € 7.800.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4927.

Alle unità è stato assegnata una quota capitale di € 13.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 26.000,00.

**LOTTO N. 11 (mapp. 11048/4, mapp. 11049/21, mapp. 10917/59)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2016 Registro particolare n. 594 Registro generale n. 3064

Alle unità mapp. 11048/4 e 11049/21 è stata assegnata una quota capitale di € 174.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 348.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 27/03/2015 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 1697**

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 106003/40164 del 26/03/2015

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

In merito al contratto preliminare succitato si precisa che non è più stata perfezionata la stipula dell'atto di acquisto prevista al 26.03.2018.

Come esposto nel piano tale scadenza non è stata rispettata a causa delle difficoltà incontrate dall'assegnatario ad accollarsi la quota del mutuo residua che risulta superiore al saldo dovuto.

Si precisa che ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., terzo comma: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare sono sottoposti, tuttavia, a termine: essi, infatti, si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2".

**LOTTO N. 12 (mapp. 10917/23, mapp. 10917/42)**

**1) ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4418**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 14/07/2011 Numero di repertorio 19225/12898

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 3.900.000,00 Totale € 7.800.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4927.

Alle unità è stato assegnata una quota capitale di € 188.000,00 e una quota di ipoteca abbinata di € 376.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 01/03/2018 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 1444**

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 110992/42907 del 27/02/2018

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**LOTTO N. 13 (mapp. 11048/6, mapp. 11049/12)**

**1) ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 6164**

ATTO Notaio PANZERI PAOLO Data 13/10/2011 Numero di repertorio 19545/13108

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZ.

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Frazionamento in quota annotato con

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1094 Registro generale n. 5767

ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2016 Registro particolare n. 1096 Registro generale n. 5769

All'unità mapp. 11048/6 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 936.700,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 1.873.400,00.

All'unità mapp. 11049/12 non è stata assegnata una quota specifica, ma rientra assieme ad altre nella più ampia quota capitale di € 1.070.000,00 con una quota di ipoteca abbinata di € 2.140.000,00.

**2) TRASCRIZIONE del 26/07/2017 - Registro Particolare 3484 Registro Generale 5044**

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 109897/42334 del 25/07/2017

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**3) TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 7056**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1915/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Colpisce le unità di cui ai mapp. 11048/6 e 11049/12.

Si precisa che è stato stipulato il seguente atto di pertinenzialità dei box con le unità abitative, che supera i due già stipulati (a rogito del notaio Mistretta rep. 95488/34359 del 09.12.2010, trascritto il 04.01.2011 ai nn. 57/34 e rep. 96979/35231 del 16.06.2011, trascritto il 14.07.2011 ai nn. 4319/2857):

**TRASCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1555 Registro Generale 2164**

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 101589/37755 del 18/03/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"LA SOCIETA' "IL FARO SOCIETA' COOPERATIVA" CON SEDE IN BRESCIA (BS), VIA ANTONIO ALLEGRI N. 33/A, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BRESCIA COL SEGUENTE NUMERO DI CODICE FISCALE 01957280231 ED ISCRITTA AL R.E.A. DI BRESCIA AL N. 208148, HA DICHIARATO DI VINCOLARE, COME PERTINENZE ALLE N. 48 UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE SITO IN COMUNE DI SALO' IN PARTE EDIFICATO SULL' AREA DISTINTA NEL N.C.T. AL FOGLIO 9 CON IL MAPPALE: =10917 DI HA 0.62.80 (DERIVANTE DALLA FUSIONE DEI MAPPALI 10818, 10820, 10823 10825, 10827, 10920, 10921, 10923 E 10925) E CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SALO' SEZIONE SAL AL FOGLIO 23 CON I MAPPALI 10917 DAL SUB. 1 AL SUB. 75; ED IN PARTE IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULL'AREA DISTINTA NEL N.C.T. AL FOGLIO 9 CON I MAPPALI 10916, 10924, 10918, 10922, 10919, 10926, 10828, E 10790 -LE N. 48 AUTORIMESSE IN PARTE CENSITE NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SALO' COME SEGUE: COMUNE DI: SALO' SEZIONE SAL AL FOGLIO 23 = MAPPALE 10917 SUB. 30 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 19 RCE. 59,86; = MAPPALE 10917 SUB. 32 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 22 RCE. 69,31; = MAPPALE 10917 SUB. 33 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 33 RCE. 103,96; = MAPPALE 10917 SUB. 34 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 32 RCE. 100,81; = MAPPALE 10917 SUB. 35 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 35 RCE. 110,26; = MAPPALE 10917 SUB. 36 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 24 RCE. 75,61; = MAPPALE 10917 SUB. 37 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 34 RCE. 107,11; = MAPPALE 10917 SUB. 38 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 23 RCE. 72,46; = MAPPALE 10917 SUB. 39 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 23 RCE. 72,46; = MAPPALE 10917 SUB. 40 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 41 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 42 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 15 RCE. 47,26; = MAPPALE 10917 SUB. 43 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 15 RCE. 47,26; = MAPPALE 10917 SUB. 44 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 15 RCE. 47,26; = MAPPALE 10917 SUB. 45 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 15 RCE. 47,26; = MAPPALE 10917 SUB. 46 IN VIA GIUSEPPE

FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 15 RCE. 47,26; = MAPPALE 10917 SUB. 47 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 48 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 49 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P.S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 50 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 14 RCE. 44,11; = MAPPALE 10917 SUB. 52 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 17 RCE. 53,56; = MAPPALE 10917 SUB. 53 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 17 RCE. 53,56; = MAPPALE 10917 SUB. 54 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 17 RCE. 53,56; = MAPPALE 10917 SUB. 55 IN VIA GIUSEPPE FILIPPINI SNC - P. S/1 Z.C. 2 CAT. C/6 CL. 2 MQ. 18 RCE. 56,71; ED IN PARTE DA REALIZZARSI SULL'AREA INDIVIDUATA NEL N.C.T. DEL COMUNE DI SALO' COME SEGUE: AL FOGLIO 9 =MAPPALE 10917 DI HA 0.62.80 (ENTE URBANO) =MAPPALE 10916 HA 0.01.00 VIGNETO CL. 3 RDE. 0,85 RAE. 0,41 = MAPPALE 10924 HA 0.05.40 SEMINATIVO CL. 2 RDE. 2,65 RAE. 1,25 =MAPPALE 10918 HA 0.01.60 VIGNETO CL. 3 RDE. 1,36 RAE. 0,66 =MAPPALE 10922 HA 0.15.30 SEMINATIVO CL. 2 RDE. 7,51 RAE. 3,56 =MAPPALE 10919 HA 0.08.40 SEMIN ARBOR CL. 2 RDE. 4,12 RAE. 2,17 =MAPPALE 10926 HA 0.05.00 SEMIN ARBOR CL. 1 RDE. 2,84 RAE. 1,68 =MAPPALE 10828 HA 0.00.60 SEMINATIVO CL. 2 RDE. 0,29 RAE. 0,14 =MAPPALE 10790 HA 0.02.15 SEMIN ARBOR CL. 2 RDE. 1,05 RAE. 0,56 E MEGLIO INDIVIDUATE DA COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA C) -ED I N. 48 POSTI AUTO ESTERNI DA REALIZZARSI PARTE SULL'AREA INDIVIDUATA NEL N.C.T. DEL COMUNE DI SALO' COME SEGUE: AL FOGLIO 9 =MAPPALE 10917 DI HA 0.62.80 (ENTE URBANO) E MEGLIO INDIVIDUATI DA COLORE ARANCIO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA C). PERTANTO LE AUTORIMESSE ED I POSTI AUTO NON POSSONO ESSERE CEDUTI SEPARATAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, SOPRA CITATO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE. TALE VINCOLO PERTINENZIALE DEVE RITENERSI COSTITUITO IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 66 DELLA L.R. 12/2005, NONCHE' DELL'ART. 32 PUNTO 5 DEL DOCUMENTO DI PIANO IN ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 15.”

## **§ 2.7 – Giudizio di congruità della stima prodotta dalla Ditta**

Il sottoscritto ha esaminato con attenzione la perizia di stima prodotta dalla Ditta, a firma dell'arch. Valentino Teani e concorda sostanzialmente con la valutazione di mercato proposta delle unità oggetto di stima, che si fondano su una base di € 1.950,00 per metro quadrato di

superficie convenzionale ragguagliata.

Detti valori, tenuto opportunamente conto che i beni fanno parte di un complesso di edilizia convenzionata, sono in linea con quanto emerso dalle ricerche di mercato effettuate dallo scrivente e **pertanto sono da ritenere CONGRUI ai fini della messa in vendita.**

Si segnala solo una incongruità dei valori esposti per i lotti 4 e 8, per una differente esposizione delle superfici convenzionali rispetto a quelle emergenti dagli atti prodotti, fermo restando il valore unitario dei beni.

A parere dello scrivente va tenuto opportunamente conto che in fase di contrattazione vi sono alcune variabili che possono influire sul prezzo; nel caso di specie, tra le più rilevanti, vi possono essere le possibili modifiche del mercato nelle tempistiche richieste da efficaci strategie di marketing e di ricerca di acquirenti oltre che dalle procedure di vendita competitiva necessariamente da adottare (che in sede giudiziale comportano un iter formale, più laborioso rispetto ad una ordinaria trattativa), ma anche le tempistiche stesse, **pertanto si potranno altresì ritenere congrue offerte con un decremento massimo del 5% rispetto a quelle suesposte.**

Si ritiene che i valori predetti possano restare attuali e congrui per un periodo di **36 MESI**, questo si dice alla luce della prolungata staticità del mercato immobiliare, in un'epoca storica caratterizzata da una scarsa mole di compravendite, peraltro non in fase iniziale, ma già consolidatasi da tempo, si riscontra un sostanziale "congelamento" dei prezzi, che tendono a mantenersi costanti nel tempo e ad assumere un trend piuttosto piatto e privo di oscillazioni importanti, poiché al di sotto di determinate soglie, a meno di casi particolari (es. esecuzioni forzose, ecc.), comunque gli stessi non vanno.

Vista la staticità del mercato immobiliare attuale, pur registrando in zona alcuni segni di ripresa, non è possibile dire con certezza se nel periodo suddetto (36 mesi) sarà possibile alienare gli immobili ad oggi non già oggetto di preliminare o di offerta irrevocabile d'acquisto.

### **§ 3 – AREA EDIFICABILE IN PESCHIERA DEL GARDA (VR)**

#### **§ 3.1 – Individuazione catastale e confini**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di area edificabile oggetto del “Piano di Lottizzazione via Indipendenza” situato in località San BENEDETTO DI LUGANA nel Comune di Peschiera del Garda (Vr.), così identificata al Catasto Terreni:

**Foglio 6 mapp. 461 Seminativo CI 2 Ha 0.00.30 RD€ 0,22 RA€ 0,14**

**Foglio 6 mapp. 573 Seminativo CI 2 Ha 0.17.40 RD€ 13,03 RA€ 8,09**

**Foglio 6 mapp. 575 Seminativo CI 2 Ha 0.00.33 RD€ 0,25 RA€ 0,15**

**Foglio 6 mapp. 576 Seminativo CI 2 Ha 0.00.33 RD€ 0,25 RA€ 0,15**

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allega:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. A)

Per le coerenze delle singole unità si rimanda all'estratto di mappa di cui sopra.

#### **§ 3.2 – Descrizione sintetica**

L'area in esame è ubicata nella zona ovest del territorio comunale di Peschiera del Garda in località San Benedetto di Lugana.

La zona è urbanizzata e dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Risulta ben servita dalla rete stradale, che la mette facilmente in comunicazione anche con arterie importanti.

Si trova in un comparto di recente espansione (“Piano di Lottizzazione via Indipendenza”), non ancora completata con l'edificazione di tutti i lotti.

Sono già state portate a confine, o comunque in prossimità del lotto, le reti dei servizi, alle quali ovviamente devono essere ancora eseguiti gli allacci.

Il lotto è ben identificato essendo delimitato perimetralmente da muretti in c.a. o da marciapiedi.

Il fondo è lasciato incolto (al momento del sopralluogo effettuato l'area era interessata da abbondante vegetazione spontanea erbacea).

Nei tempi concessi non è stato possibile fare alcuna verifica sulla natura del sottosuolo e la eventuale presenza di inquinanti.

La destinazione principale e prevalente dell'area prevista è quella residenziale.

La potenzialità edificatoria del lotto in esame risulta pari a mc 2.138 corrispondenti a circa mq 712 di s.l.p.

La superficie catastale dell'area in esame è invece pari a complessivi mq 1.836 (con la

precisazione che i mappali 575 e 576 non potranno essere recintati, ma sono necessari per l'ingresso e l'uscita dal lotto).

Le aree sono libere, inutilizzate e dalle informazioni assunte nella piena disponibilità della procedura.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata alla presente relazione.

### **§ 3.3 – Situazione urbanistico-amministrativa**

Nel termine concesso allo scrivente non è stato possibile effettuare un accesso agli atti presso il Comune competente poiché i tempi di risposta da parte dell'Ente sono superiori a quelli assegnati dall'III.mo Sig. Giudice per l'evasione dell'incarico.

Ci si è quindi limitati a prendere visione della documentazione fornita dalla Società e della relazione a firma dell'arch. Valentino Teani prodotta dalla Ditta, dalle quali si rileva quanto segue.

L'Esperto segnala che prima dell'omologa e comunque prima dell'alienazione dei beni andrà verificata la situazione urbanistico-amministrativa di seguito relazionata, integrando eventualmente la presente relazione con i risultati degli accessi agli atti comunali qualora emergessero difformità o incongruenze rispetto a quanto oggi noto e documentato.

#### **Provvedimenti autorizzativi**

Non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi relativamente all'edificazione del lotto (es. Permesso di Costruire, ecc.).

#### **Previsioni urbanistiche**

Le aree in esame fanno parte del "Piano di Lottizzazione via Indipendenza" regolato dalla Convenzione Urbanistica del 18.09.2009 a rogito del notaio MARIO MISTRETTA rep. 92814/32835, trascritta a Verona in data 12.10.2009 ai nn. 38628/23192.

Gli indici edificatori principali del lotto oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Destinazione funzionale: Edilizia Residenziale Libera
- Superficie fondiaria mq 1.836
- Volume edificabile massimo assegnato mc 2.163

Nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra i Comuni di Peschiera del Garda e Castelnuovo del Garda, sottoscritto e approvato dalla conferenza dei servizi il 05.02.2009, ai

sensi dell'art. 16 comma 6 della L.R. 11/2004 e ratificato con deliberazione di G.R.V. n.° 930 del 07.04.2009 le aree hanno la seguente destinazione funzionale:

i mappali 461 e 573: Aree di Urbanizzazione Consolidata e parte in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. C) della Parte Terza del D.Lgs 42/04;

i mappali 575 e 576: Aree di Urbanizzazione Consolidata.

Nel Piano degli Interventi l'area è inserita in zona C1.3 - Zone di completamento, ex espansione in corso di attuazione (rif. art. 41 PI).

L'Art. 41 prevede:

1. Tali zone comprendono le aree che sono state oggetto di piani di lottizzazione convenzionati o approvati alla data di adozione del presente PI.
2. In tali zone, perimetrate ed identificate con apposito simbolo nelle planimetrie di Piano, il PI si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nei piani attuativi vigenti, fino alla data di scadenza di questi ultimi.

### **Conformità catastale**

Il perimetro dell'area rappresentato catastalmente, per quanto è stato possibile accertare, sembra coincidere sostanzialmente per dimensione e per conformazione a quello rilevabile sul posto.

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

### **§ 3.4 – Stima del probabile valore di mercato**

Il sottoscritto ha verificato la sostanziale assenza da tempo prolungato (più di tre anni) di compravendite di aree edificabili simili a quella oggetto di stima.

Si è optato quindi di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo dei costi e in particolare col procedimento del valore di trasformazione, che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione (che nel caso di specie e cioè un'area edificabile consistono nei costi di costruzione).

Se si indica con  $V_e$  il valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato) e con  $C_c$  il costo di costruzione, il valore di mercato dell'area edificabile  $V_a$  è pari a:

$$V_a = V_e - C_c$$

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Per semplificazione di esposizione si assume un indice unico di incremento dei costi in luogo del flusso di cassa.

#### Determinazione del Ve

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.800,00 ed €/mq 2.200,00 per bilocali e trilocali nuovi;
- n. 2 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal gennaio 2016 ad oggi nella zona;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario di unità residenziali nuove nella zona possa essere assunto cautelativamente nella misura di **€/mq 2.000,00** per la superficie principale (parte abitativa dell'appartamento).

#### Determinazione del Cc

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio simile si fa ricorso alla pubblicazione più recente del testo *"Prezzi Tipologie Edilizie"* redatto a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzo fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d'uso dal prezzo sono raggruppate in classi.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- A2 Edificio residenziale di 5 unità abitative e S.l.p. di mq 798 a cui corrisponde un costo pari a €/mq 1.085,00

Ciò sul presupposto che le unità possano venire ultimate con finiture di tipo civile di media qualità, a cui vanno aggiunti gli oneri di natura tecnica ed amministrativa, oltre agli oneri finanziari, con un incremento nella misura complessiva tra il 30% e il 35% di tale importo, per un costo totale arrotondato pari a **€/mq 1.440,00**.

Pertanto risulta:

$$Ve = \text{€/mq } 2.000,00 - \text{€/mq } 1.440,00 = \text{€/mq } 560,00$$

Ai fini della stima si calcola un incremento del 25% della s.l.p. realizzabile (mq 712) per l'incidenza degli accessori e delle pertinenze.

Lo sviluppo di calcolo viene effettuato direttamente nella tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione.

### **§ 3.5 – Atti di provenienza**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di VERONA, con aggiornamento della repertoriazione al **14.05.2019**, si rileva che i beni oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Ditta:

**IL FARO SOC. COOPERATIVA in liquidazione con sede in Brescia C.F. 01957280231**

In quanto la stessa ha acquistato le aree in esame con il seguente atto:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Mistretta repertorio n. 103533/38764 del 30.12.2013, trascritto a Verona il 27.01.2014 ai nn. 2488/1879.

### **§ 3.6 – Scritture pregiudizievoli e vincoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di VERONA, con aggiornamento della repertoriazione al **14.05.2019**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate ed aventi per oggetto tutti gli immobili in esame:

**1) TRASCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 23520 Registro Generale 36090**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 12079 del 09/09/2015  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI

**2) TRASCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 23521 Registro Generale 36091**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 12079 del 09/09/2015  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI

**§ 3.7 – Giudizio di congruità della stima prodotta dalla Ditta**

Il **sottoscritto** ha esaminato con attenzione la perizia di stima prodotta dalla Ditta, a firma dell'arch. Valentino Teani, ma **NON concorda con la valutazione di mercato proposta**.

A giudizio dello scrivente la valutazione proposta di € 600.000,00, in base ai dati che è stato possibile raccogliere nelle more delle operazioni peritali, è eccessivamente ottimistica e si ritiene debba venire **ridimensionata nella misura del 17%, ossia in € 500.000,00**, come riportato nella tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1).

A parere dello scrivente va tenuto opportunamente conto che in fase di contrattazione vi sono alcune variabili che possono influire sul prezzo; nel caso di specie, tra le più rilevanti, vi possono essere le possibili modifiche del mercato nelle tempistiche richieste da efficaci strategie di marketing e di ricerca di acquirenti oltre che dalle procedure di vendita competitiva necessariamente da adottare (che in sede giudiziale comportano un iter formale, più laborioso rispetto ad una ordinaria trattativa), ma anche le tempistiche stesse, **pertanto si potranno altresì ritenere congrue offerte con un decremento massimo del 5% rispetto a quelle suesposte.**

Si ritiene che il valore predetto possa restare attuale e congruo per un periodo di **36 MESI**, questo si dice alla luce della prolungata staticità del mercato immobiliare, in un'epoca storica caratterizzata da una scarsa mole di compravendite, peraltro non in fase iniziale, ma già consolidatasi da tempo, si riscontra un sostanziale "congelamento" dei prezzi, che tendono a mantenersi costanti nel tempo e ad assumere un trend piuttosto piatto e privo di oscillazioni importanti, poiché al di sotto di determinate soglie, a meno di casi particolari (es. esecuzioni forzose, ecc.), comunque gli stessi non vanno.

Vista la staticità del mercato immobiliare attuale, pur registrando in zona alcuni segni di ripresa, non è possibile dire con certezza se nel periodo suddetto (36 mesi) sarà possibile alienare gli immobili oggetto di stima.

#### **§ 4 – STIMA DEL PREZZO DI BASE D'ASTA NELL'IPOTESI DI VENDITA FORZATA**

Allo scrivente è stato richiesto di procedere anche ad una stima del probabile prezzo di base d'asta in caso di vendita forzata, in un ipotetico scenario di procedura fallimentare.

La definizione contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato... Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11)".

Il probabile prezzo di base d'asta si ottiene per lo scrivente realisticamente detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura; a puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche dei beni in esame, il sottoscritto ritiene di stimare il loro **probabile prezzo di base d'asta**, apportando al valore di mercato come determinato e risultante nella tabella di paragrafo 1 (§ 1) una riduzione del **20%**, per le unità immobiliari in Salò (Bs) e del **10%** per l'area in Peschiera del Garda (Vr) con il risultato esposto

nelle tabelle seguenti.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA SITI IN SALO'					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI CONVENZ. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI TOTALI (arrotondati)
1	APPARTAMENTO MAPP. 11048/11 CON BOX MAPP. 11049/9 E CANTINA MAPP. 10917/66	Appartamento E1 a piano terra con box 30 e cantina 22	128,04	€ 1.950,00	€ 250.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.562,01	€ 200.000,00
2	APPARTAMENTO MAPP. 10917/26 CON BOX MAPP. 10917/30	Appartamento D6 a piano primo con box 25	115,39	€ 1.950,00	€ 225.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.559,93	€ 180.000,00
3	APPARTAMENTO MAPP. 11048/13 CON BOX MAPP. 11049/10 E CANTINA MAPP. 10917/56	Appartamento E5 a piano primo con box 31 e cantina 3	139,42	€ 1.950,00	€ 272.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.560,75	€ 217.600,00
4	APPARTAMENTO MAPP. 11048/15 CON BOX MAPP. 11049/17	Appartamento E6 a piano primo con box 38	107,76	€ 1.950,00	€ 210.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.559,02	€ 168.000,00
5	APPARTAMENTO MAPP. 11047/5 CON BOX MAPP. 10917/76-11049/31	Appartamento F5 a piano primo con box 29	143,08	€ 1.950,00	€ 279.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.559,97	€ 223.200,00
6	APPARTAMENTO MAPP. 11047/6 CON BOX MAPP. 11049/22	Appartamento F6 a piano primo con box 50	108,38	€ 1.950,00	€ 213.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.572,25	€ 170.400,00
7	APPARTAMENTO MAPP. 11048/5 CON BOX MAPP. 10917/80	Appartamento G3 a piano terra con box 39	127,36	€ 1.950,00	€ 248.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.557,79	€ 198.400,00
8	APPARTAMENTO MAPP. 11048/8 CON BOX MAPP. 10917/40	Appartamento G6 a piano primo con box 3	110,88	€ 1.950,00	€ 216.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.558,44	€ 172.800,00
9	BOX MAPP. 10917/28	Box 27	18,74	a corpo	€ 22.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 939,17	€ 17.600,00
10	BOX MAPP. 10917/29	Box 26	23,95	a corpo	€ 22.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 734,86	€ 17.600,00
11	APPARTAMENTO MAPP. 11048/4 CON BOX MAPP. 11049/21 E CANTINA MAPP. 10917/59	Appartamento G1 a piano terra con box 51 e cantina 10	118,00	€ 1.950,00	€ 230.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.559,32	€ 184.000,00
12	APPARTAMENTO MAPP. 10917/23 CON BOX MAPP. 10917/42	Appartamento D3 a piano terra con box 1	136,95	€ 1.950,00	€ 267.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.559,69	€ 213.600,00
13	APPARTAMENTO MAPP. 11048/6 CON BOX MAPP. 11049/12	Appartamento G5 a piano primo con box 33	135,36	€ 1.950,00	€ 264.000,00
		<b>Probabile prezzo di base d'asta</b>		€ 1.560,28	€ 211.200,00
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI IN SALO'</b>					<b>€ 2.174.400,00</b>

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA SITI IN PESCHIERA D/G					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	POTENZ. EDIFICAT. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI TOTALI (arrotondati)
A	AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN VIA INDIPENDENZA FG. 6 MAPP. 461, 573, 575, 576	Area edificabile (potenzialità edificatoria di circa mq 712 di s.l.p. + 25% per accessori)	890,00	€ 560,00	€ 500.000,00
		Probabile prezzo di base d'asta		€ 505,62	<b>€ 450.000,00</b>

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Esperto ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Commissario Giudiziale dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 29.05.2019

L'ESPERTO

  
 GIUSEPPE MILANESI  
 ARCHITETTO  
 Via Roncadelle, 58  
 25030 CASTEL MELLA (BS)

ORDINE  
 degli  
 ARCHITETTI  
 di BRESCIA  
 n. 1555