

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnobarsa, nonché ai Principi Italiani di Valutazione promossi dall'Organismo Italiana di Valutazione.

Fallimento numero

181/2015

con sede

Giudice Delegato:

Presidente Dott. Stefano Rosa

Curatore fallimentare: Dott. Graziella Canditti Via Volturmo n. 31 – 25126 Brescia - Tel. 030.2410555

Compendio immobiliare in **ORZIVECCHI**, Piazza **MILANO** n.07, denominato "Condominio GALEAZZO DAGLI ORZI", identificato in mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 452, composto da otto lotti, in particolare: un negozio con cantina e due autorimesse, un appartamento con cantina ed autorimessa, una cantina e cinque autorimesse.



Esperto incaricato

F.to

Geom. Matteo Negri

Geometra **Matteo Negri**

Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel. e fax + 39. 030.7402172

Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione - EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO N. 01 (Negozio)

Descrizione sintetica: trattasi di NEGOZIO al piano terra attualmente locato, composto da diversi locali destinati ad attività per estetista, oltre a cantina e due autorimesse esclusive. Si precisa che le due autorimesse attribuite al lotto in esame, attualmente NON sono oggetto di locazione.

Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS) con ingresso pedonale diretto da via Ontini n.19 e con accesso carroia comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

Identificativi catastali:

Negozio di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35

Cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 29

Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 10

Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 11

Quota di proprietà: intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva sul mappale 452/35, 452/29, 452/10 e 452/11, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.

Valore di stima:

valore di mercato: € 150.800/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 119.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità

Catastale:

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 22-24

Urbanistico - edilizia:

☒ Si ☐ No se No vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 30-31

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 35-36

LOTTO N. 02 (Appartamento P1)

Descrizione sintetica: trattasi di APPARTAMENTO al piano primo composto da pranzo soggiorno con cottura, disimpegno, due camere e terrazzo. Completa la proprietà una cantina ed una autorimessa esclusiva.

Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS), con ingresso pedonale corpo scala comune da Piazza Milano n.07 e con accesso carraio comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

Identificativi catastali:

Appartamento con cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46
Autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 17

Quota di proprietà: Intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva sul mappale 452/46 e 452/17, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.

Valore di stima:

valore di mercato: € 95.000/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 76.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità

Catastale:

☒ Si ☐ No se No vedi pagina ____

Urbanistico - edilizia:

☒ Si ☐ No se No vedi pagina ____

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina ____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 35-36

LOTTO N. 03, 04, 05, 06 E 07 (Autorimesse) e LOTTO N. 08 (Cantina)

Descrizione sintetica: per i lotti da 03 a 07, trattasi di singole AUTORIMESSE al piano interrato attualmente non locatate di diversa metratura (vedasi capitolo descrizione) e per il lotto 08 di cantina non locata al piano interrato.

Localizzazione: Comune di Orzivecchi (BS), con accesso carraio comune dal civico n. 16 di via G. Marconi.

Identificativi catastali:

LOTTO 3: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04
LOTTO 4: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13
LOTTO 5: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20
LOTTO 6: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24
LOTTO 7: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26
LOTTO 8: cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

Quota di proprietà: per ogni lotto la quota di proprietà è intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva per ogni lotto, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: scivolo-corsello-vano scale di cui al mappale 452/01 e portico PT di cui al mappale 452/02.

Valore di stima:

LOTTO 3:

valore di mercato: € 10.800/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 9.500/00

LOTTO 4:

valore di mercato: € 9.000/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 8.000/00

LOTTO 5:

valore di mercato: € 14.850/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 13.000/00

LOTTO 6:

valore di mercato: € 22.000/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 19.000/00

LOTTO 7:

valore di mercato: € 14.300/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 12.500/00

LOTTO 8:

valore di mercato: € 7.000/00

valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 6.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità per ogni singolo lotto: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8

Catastale:

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Urbanistico - edilizia:

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Stato di possesso dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8

Immobile occupato alla data del sopralluogo

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 32-34

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente dei LOTTI 3,4,5,6,7 e 8:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 35-35

* * *

Riepilogo stato ipotecario dei beni (vedasi anche allegato relazione ipocatastale del ventennio)

☒ Atto Notaio Roberto Santarpia Rep. 77144/23255 del 17.04.2009 per Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.P.A. - con sede in Brescia - codice fiscale 03374340176. Annotazione 14996/2369 del 30.04.2012 rinegoziazione di mutuo ipotecario: atto Notaio Roberto Santarpia del 12/04/2012 di cui al Rep. 81713/26078

☒ Decreto ingiuntivo di cui Rep. 2868 del 17.04.2015 del Tribunale di Brescia per Ipoteca Giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società Cooperativa - con sede in Ghedi - codice fiscale 00284980174.

Assunzioni limitative:

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 39

Date

Nomina dell'esperto: 05/08/2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22/09/2015

Consegna del rapporto di valutazione: 18/01/2016

Termine ultimo del deposito: 20/01/2016

Eventuale proroga dei termini: non richiesta

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
-	Analisi del segmento di mercato	7
-	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione	9
-	Identificazione dei lotti	10
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
B.	STORIA CATASTALE	21
C.	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	25
D.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	28
E.	STATO DI POSSESSO	30
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	32
-	Opponibili all'acquirente	32
-	Non opponibili all'acquirente	35
G.	VALORE DEL BENE	37
H.	OSSERVAZIONI FINALI	39
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	40
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	41
K.	ALLEGATI	42
01.	ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA	43
02.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	47
03.	COPIA ATTI DI PROVENIENZA	52
04.	RICERCHE AGENZIE ENTRATE COMPROVANTE L'ASSENZA/PRESENZA DI CONTRATTI	55
05.	COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI	60
06.	COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO DELL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO	62
07.	COPIA PERMESSO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	66
08.	ESTRATTO MAPPA CATASTALE	67
09.	ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI	68
10.	SCHEDE CATASTALI	70
11.	VISURA STORICA PER IMMOBILE	82
12.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE O CERTIFICAZIONE ENERGETICA	94
13.	REGOLAMENTO CONDOMINIALE	96
14.	MILLESIMI PROPRIETÀ E SPESE CONDOMINIALI	104
16.	RELAZIONE IPOCATASTALE DEL VENTENNIO	107

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Comune di Orzivecchi (BS) _ Piazza Milano, via Ontini e via Marconi

Zona

☒ Centrale

☐ Urbana

:

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

☐ Extra urbana

☐ Agricola

☐ Artigianale

☐ Industriale

☐ Residenziale

Mappa geografica³ fonte www.bing.com/maps



Ubicazione Immobile oggetto di valutazione

Destinazione urbanistica dei lotti:

☒ Residenziale : Dal lotto 02 al lotto 08 (comprese autorimesse/cantine pertinenziali)

☐ Direzionale :

☒ Commerciale : Lotto 1

☐ Turistico – ricettivo

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Terziario

☐ Sportiva

☐ Agricola

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.



Tipologia immobiliare⁴:

- ☐ Terreno
☒ Fabbricato

Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁵
☐ ristrutturato⁶
☐ seminuovo⁷
☒ usato⁸
☐ rudere⁹

Indicare se i lotti sono in un edificio

- ☐ indipendente
☒ in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- ☐ Fabbricato singolo
☐ Fabbricato in linea
☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico
☒ Fabbricato a corte

Dimensione¹¹ dei lotti:

- ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Caratteri della domanda e dell'offerta¹²:

Lato acquirente

- ☒ Privato
☒ Società
☐ Ente / cooperativa

Lato venditore

- ☐ Privato
☐ Società privata
☐ Ente / cooperativa
☒ Altro: Tribunale

Forma di mercato¹³:

- ☐ Concorrenza monopolistica¹⁴

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato, ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinare l'uso e la funzionalità.

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹¹Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale.

¹²Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

¹³Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁴Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differente è la non omogeneità.

☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵
☐ Oligopolio¹⁶
☐ Monopolio¹⁷
☐ Monopolio bilaterale¹⁸
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁹:

☒ Assente
☐ Down
☐ Up

Fase del mercato immobiliare²⁰:

☐ Espansione²¹
☐ Contrazione²²
☒ Recessione²³
☐ Recupero²⁴

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato²⁵:

Trattasi di recente costruzione realizzata a seguito di Piano di Recupero adottato con delibera del C.C. n. 58 del 02/12/97, approvato con delibera C.C. n. 23 del 25/02/1998 e disciplinato con Convenzione Urbanistica Notaio Manuela Mondello del 17/12/2000, di cui al n. 119754 di rep. e n. 9533 di racc.

L'intero complesso immobiliare, sviluppato su quattro livelli, di cui un piano interrato e tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), ha destinazione commerciale, direzionale e residenziale ed è costituito da cinque negozi (PT), sedici appartamenti (P1 e P2), un ufficio (P2), venticinque autorimesse e cinque cantine/locali depositi (P.INT).

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in C.A. in opera per: fondazioni continue a travi rovesce, muri contro terra piano interrato, pilastri - setti fino alla copertura, scale e balconi.

Gli orizzontamenti sono prefabbricati, tipo lastrai per primo impalcato ed in latero-cemento a travetti tralicciati per i restanti, mentre la copertura è in legno a due falde, aventi come appoggi cordoli-travi esterni in c.a.

Il fabbricato è costituito anche da un porticato antistante in lato ovest, prospiciente piazza Milano.

neità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁵ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁶ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A seconda dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁷ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁸ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati.

¹⁹ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁰ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliare sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

²¹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²² Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²³ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁴ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni comincia a crescere.

²⁵ Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo, per gli edifici, riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

Gli appartamenti al piano primo e secondo sono serviti da due corpi scala baricentrici, mentre il piano interrato è accessibile da una rampa comune prospiciente via Marconi.
Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, vedasi descrizione dei singoli lotti

- Identificazione dei lotti

Indicare se è possibile alienare il compendio immobiliare di cui sopra in uno o più lotti²⁶:

Per garantire eventuali maggiori possibilità di realizzo dalla vendita dell'intero compendio immobiliare, si consiglia di alienare le unità immobiliari in esame in otto singoli lotti distinti, ovvero:

LOTTO 1: negozio di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35, **cantina** di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 29 e **due autorimesse** di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 10 e mappale 452 sub. 11

LOTTO 2: appartamento con cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46 ed autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 17

LOTTO 3: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04

LOTTO 4: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13

LOTTO 5: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20

LOTTO 6: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24

LOTTO 7: autorimessa di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26

LOTTO 8: cantina di cui al foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

Per il principio della comoda divisibilità si precisa che i lotti hanno un peso insediativo urbanistico definito e legittimato (vedasi titoli autorizzativi esplicitati nel capitolo "regolarità edilizia ed urbanistica") e sono di fatto accatastati come singole unità immobiliari autonome, con altrettanti posti auto, aventi già le parti comuni definite, identificate ed assegnate.

NOTE

Per quanto concerne il LOTTO 1 si precisa che attualmente è locata solo la parte commerciale (negozio) e la rispettiva cantina, mentre le due autorimesse interrate sono di fatto sfitte ed inutilizzate. Per agevolare una futura alienazione si è attribuito all'intero lotto anche due autorimesse che possono essere utilizzate dai futuri gestori dell'attività o dal personale.

Al LOTTO 2 è stata attribuita l'autorimessa che era indicata nei precedenti contratti di locazione (contratto di locazione ad uso abitativo del 16/02/2011 n. 1857 e contratto locazione ad uso abitativo del 09/05/2014 n. 921).

Le restanti autorimesse (da LOTTO 3 a LOTTO 7) e la cantina (LOTTO 8) sono state individuate come singoli lotti, poiché essendo unità immobiliari all'interno di un ampio edificio polifunzionale, ubicato nei pressi del centro storico del paese, possono essere appetibili anche per i residenti e per le abitazioni limitrofi, nonché vicine attività commerciali e direzionali.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi:

LOTTO 1: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11

LOTTO 2: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 46 e sub. 17

LOTTO 3: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 04

LOTTO 4: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 13

LOTTO 5: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 20

LOTTO 6: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 24

LOTTO 7: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 26

LOTTO 8: foglio 06 Sez. NCT, mappale 452 sub. 33

²⁶Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio (pedonale e/o carroio) e dei sottoservizi.

Alienazione di eventuali quote

Indicare se gli immobili siano stati colpiti dal fallimento solo pro quota e se gli stessi siano divisibili: non attinente poiché il fallimento colpisce l'intera quota delle proprietà sopradescritte.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁷ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁸ (lotto):

LOTTO N° 01_ trattasi di **NEGOZIO** al piano terra, locato, attualmente destinato a centro estetico, compartimentato in diversi locali asserviti per l'attività a mezzo di pareti in cartongesso (h 230) ed in muratura per locali igienici (h 2.70). L'unità immobiliare è composta da reception/ingresso, disimpegno, da sette "box" (rispettivamente utilizzati a zona massaggi, depilazione, manicure/pedicure, magazzino, doccia solare e lettino solare), oltre a locale per trucchi, ripostiglio/lavanderia, magazzino e servizi igienici. L'accesso pedonale avviene non dalla piazza principale, ma direttamente da via Ontini. Il negozio, seppur dotato di ampia vetrina, non ha visibilità diretta sul fronte principale lato Piazza Milano. Completa la proprietà una piccola cantina e due autorimesse al piano interrato.

Finiture interne: solaio in latero cemento intonacato, rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato, quest'ultimi posati in diagonale, serramenti esterni in alluminio (vetrine) e ferro (bagno), porte interne in legno cieche tamburate lisce, impianto climatizzazione negozio, sanitari per wc, bidet e lavabo tipo economico. Dalle informazioni desunte dall'attuale conduttore del locale commerciale, le compartimentazioni, gli impianti elettrici, filodiffusione e di climatizzazione sono stati realizzati da quest'ultimo.

Le finiture per le unità immobiliari ubicate nell'interrato sono di tipo economico.

LOTTO N° 02_ trattasi di **APPARTAMENTO**, attualmente libero, sviluppato su unico livello al piano primo, composto da ingresso, zona giorno con cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno (privo di luce ed areazione naturale) oltre a balcone prospiciente la corte interna. Completa la proprietà una piccola cantina ed un'autorimessa al piano interrato.

Finiture interne: solai in laterocemento intonacati, rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato, quest'ultimi posati in diagonale, serramenti esterni in legno vetrocamera con ante, porte interne in legno cieche tamburate lisce, elementi radianti in ghisa, sanitari per wc, bidet, vasca e lavabo tipo economico.

Da **LOTTO N° 03** a **LOTTO N°07_** trattasi di singole **AUTORIMESSE** interrate, libere, di varia metratura, costituite da solaio prefabbricato, murature portanti e pilastri/spalle in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls non intonacati, porta basculante in lamiera zincata e pavimento in battuto di cls.

LOTTO N° 08 _ trattasi di **CANTINA** interrata, libera, costituita da solaio prefabbricato, murature portanti in cemento armato, tamponamenti divisorii in blocchi di cls non intonacati, porta REI e pavimento in battuto di cls.

Accesso all'immobile²⁹

☒ Rispetto alla pubblica via:

Lotto 1 con ingresso diretto da via Ontini dal civico n. 19;

Lotto 2 con ingresso da vano scala comune prospiciente Piazza Milano al civico 7;

²⁷Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nella stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

²⁸Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stesso attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁹Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

143 Autorimesse/cantine da rampa comune lato via Marconi dal civico n. 16

144 ☐ Rispetto al mappale:

145
146 Indicare se l'immobile oggetto si stima necessita di interventi manutentivi urgenti³⁰, poiché l'immobile è di
147 recente ristrutturazione (anno 2003) lo stesso non necessita di interventi manutentivi urgenti di messa in
148 sicurezza.

151 Rilievo delle consistenze dei lotti:

☒ Interno ed esterno con l'ausilio di proprio collaboratore

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

☐ Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

155 Criterio di misurazione³¹ (Tecnoborsa):

☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)³².

☐ Superficie Interna Lorda (SIL)³³.

☐ Superficie Interna Netta (SIN)³⁴.

159 Data sopralluoghi/ispezioni³⁵ (gg/mm/aaaa):

160 primo sopralluogo per inventario, in presenza del Curatore, del Cancelliere e del Liquidatore: 29/09/2015;

161 secondo sopralluogo per rilievi consistenze con proprio collaboratore: 06/11/2015

164 Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

165 **LOTTO N° 01 (Negozio)**

166 Superficie principale³⁶ m² 105,00

167 Superfici secondarie³⁷

168 Destinazione

Superficie

Indice mercantile³⁸

169 Cantina

m² 8,00

30%

170 Autorimessa 1

m² 15,00

50%

171 Autorimessa 2

m² 15,00

50%

172 Superficie commerciale³⁹

m² 122,40

175 **LOTTO N° 02 (Appartamento)**

176 Superficie principale m² 80,00

177 Superfici secondarie

178 Destinazione

Superficie

Indice mercantile

³⁰ Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose

³¹ Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

³² Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³³ Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevato ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁴ Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevato all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁵ Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

³⁶ Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁷ Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

³⁸ Indice o rapporto mercantile superficiale: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

³⁹ Superficie commerciale: la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile in ragione dei loro rapporti a indici mercantili superficiali.

480	Balcone	m ²	5,00	30%
481	Cantina	m ²	6,00	30%
482	Autorimessa	m ²	16,00	50%
483	Superficie commerciale	m ²	91,30	
484				
485	LOTTO N° 03 (Autorimessa)	m ²	18,00	
486				
487	LOTTO N° 04 (Autorimessa)	m ²	15,00	
488				
489	LOTTO N° 05 (Autorimessa)	m ²	27,00	
490				
491	LOTTO N° 06 (Autorimessa)	m ²	40,00	
492				
493	LOTTO N° 07 (Autorimessa)	m ²	26,00	
494				
495	LOTTO N° 08 (Cantina)	m ²	20,00	
496				
497	Presenza di capacità edificatorie residue significative: nessuna			

499 Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi⁴⁰
 500 Come si evince dall'Elaborato Planimetrico di subalternazione di cui Protocollo n. BS 0041624 del
 501 08/02/2010, vengono identificati i seguenti beni comuni non censibili, ovvero:
 502 mappale 452/1 _ scivolo, corsello, vano scala, comune ai sub. dal 04 al 56 del map. 452, ovvero ai LOTTI
 503 1,2,3,4,5,6,7 e 8 ed altre u.i.
 504 mappale 452/2 _ portico comune ai sub. dal 04 al 56 del map. 452, ovvero ai LOTTI 1,2,3,4,5,6,7 e 8 ed
 505 altre u.i.
 506
 507 Il fabbricato ove sono inseriti i lotti in esame prende il nome di Condominio "Galeazzo degli Orzi" - CF
 508 98115210175
 509 Dalle tabelle di riparto spese fornite dall'Amministratore condominiale si desume che i millesimi sulle parti
 510 comuni sono così ripartiti:
 511 ☒ LOTTO 1 Millesimi di proprietà: **NEGOZIO PT 64,69%, CANTINA 0,51%, AUTORIMESSA 2,22% e**
 512 **AUTORIMESSA 2,22%**
 513 ☒ LOTTO 2 Millesimi di proprietà: **APPARTAMENTO P1 38,59% e AUTORIMESSA 2,29%**
 514 ☒ LOTTO 3 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 2,38%**
 515 ☒ LOTTO 4 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 2,22%**
 516 ☒ LOTTO 5 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 3,77%**
 517 ☒ LOTTO 6 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 5,68%**
 518 ☒ LOTTO 7 Millesimi di proprietà: **AUTORIMESSA 3,75%**
 519 ☒ LOTTO 8 Millesimi di proprietà: **CANTINA 1,56%**
 520

522 Caratteristiche quantitative e qualitative⁴¹ _ valevoli solo per il LOTTO 1 e LOTTO 2
 523 LOTTO N° 01 _ NEGOZIO
 524 ☒ Impianti in dotazione
 525 Ascensore comune per l'accesso ☐ Presente ☒ Assente

⁴⁰ Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

⁴¹ Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.



525	Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente
527	Solare termico per ACS	☐ Presente	☒ Assente
528	Idrico - sanitario	☒ Presente	☐ Assente
529	Climatizzazione (a cura dell'inquilino)	☒ Presente	☐ Assente
530	Elettrico	☒ Presente	☐ Assente
531	Videocitofono	☐ Presente	☒ Assente
532	Fotovoltaico	☐ Presente	☒ Assente
533	Videosorveglianza	☐ Presente	☒ Assente
534	Domotica	☐ Presente	☒ Assente
535	Geotermia	☐ Presente	☒ Assente
536	☒ Manutenzione unità immobiliare ⁴²	☐ Minimo ⁴³	☐ Medio ⁴⁴ ☒ Massimo ⁴⁵
537	☒ Esposizione prevalente dell'unità ⁴⁶ (NORD)	☒ Minimo ⁴⁷	☐ Medio ⁴⁸ ☐ Massimo ⁴⁹
538	☒ Luminosità dell'immobile ⁵⁰	☒ Minimo ⁵¹	☐ Medio ⁵² ☐ Massimo ⁵³
539	☒ Panoramicità dell'immobile ⁵⁴	☒ Minimo ⁵⁵	☐ Medio ⁵⁶ ☐ Massimo ⁵⁷
540	☒ Finiture dell'immobile ⁵⁸	☐ Minimo ⁵⁹	☒ Medio ⁶⁰ ☐ Massimo ⁶¹
541	☒ Inquinamento (SOLO giudizio visivo) ⁶²		
542	Acustico	☐ Presente	☒ Assente
543	Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente
544	Ambientale	☐ Presente	☒ Assente

LOTTO N° 02 _ APPARTAMENTO P1

545	☒ Impianti in dotazione		
546	Ascensore comune	☒ Presente	☐ Assente
547	Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente
548	Solare termico per ACS	☐ Presente	☒ Assente
549	Idrico - sanitario	☒ Presente	☐ Assente
550	Climatizzazione (solo predisposizione)	☒ Presente	☐ Assente
551	Elettrico	☒ Presente	☐ Assente

⁴² Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴³ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁴ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁵ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁶ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento.

⁴⁸ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁴⁹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui essa insiste.

⁵⁰ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵¹ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵² Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵³ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno l'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁴ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁵ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁶ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁷ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵⁸ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguarda alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁰ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶¹ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁶² Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

554	Videocitofono	☐ Presente	☒ Assente	ASTE GIUDIZIARIE.it
555	Fotovoltaico	☐ Presente	☒ Assente	
556	Videosorveglianza	☐ Presente	☒ Assente	
557	Domotica	☐ Presente	☒ Assente	
558	Geotermia	☐ Presente	☒ Assente	
559	☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
560	☒ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
561	☒ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
562	☒ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo	☐ Medio	☐ Massimo
563	☒ Funzionalità delle unità immobiliari	☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo
564	☒ Finiture dell'immobile	☒ Minimo	☐ Medio	☐ Massimo
565	☒ Inquinamento (SOLO giudizio visivo)			
566	Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
567	Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	
568	Ambientale	☐ Presente	☒ Assente	
569				
570				
571	Attestato di prestazione energetica ⁶³ :			
572	LOTTO N° 01 (Negozio) _ Classe Energetica G, fabbisogno energetico 67,43 Kwh/m³a			
573	LOTTO N° 02 (Appartamento) _ Classe Energetica E, fabbisogno energetico 135,67 Kwh/m²a			
574				
575				
576	Confini allo stato attuale dei luoghi ⁶⁴ :			
577	LOTTO N° 01			
578	Negozio di cui al mappale 452/35			
579	Rispetto agli identificativi catastali: piano terra			
580	☒ Nord: Via Ontini			
581	☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/36 e vuoto su corsello comune di cui al map. 452/1			
582	☒ Est: altra proprietà di cui al map. 454			
583	☒ Ovest: altra unità di cui al map. 452/34 e scala comune di cui al map. 452/1			
584	☒ Piano inferiore: cantine piano interrato diversi sub.			
585	☒ Piano superiore: altre unità di cui al map. 452/40 e 452/41			
586	Cantina di cui al mappale 452/29			
587	Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato			
588	☒ Nord: terrapieno lato via Ontini			
589	☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/39			
590	☒ Est: altra proprietà map. 454			
591	☒ Ovest: altra unità di cui al map. 452/55 e disimpegno comune di cui al map. 452/1			
592	Autorimessa di cui al mappale 452/10			
593	Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato			
594	☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/9			
595	☒ Sud: stessa proprietà di cui al map. 452/11			
596	☒ Est: corsello comune di cui al map. 452/1			
597	☒ Ovest: terrapieno altra proprietà			
598	Autorimessa di cui al mappale 452/11			
599	Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato			

⁶³ Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.

⁶⁴ Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.



- 600 ☒ Nord: stessa proprietà di cui al map. 452/10
- 601 ☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/12
- 602 ☒ Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 603 ☒ Ovest: terrapieno altra proprietà

LOTTO N° 02

Appartamento di cui al mappale 350/46

Rispetto agli identificativi catastali: piano primo

- 608 ☒ Nord: vuoto corsello comune di cui al map. 452/1 e vano scala comune di cui al map. 452/1
- 609 ☒ Sud: vuoto su via Marconi
- 610 ☒ Est: altro proprietà di cui al map. 459
- 611 ☒ Ovest: altra unità di cui al map. 452/45 e scala comune di cui al map. 452/1
- 612 ☒ Piano inferiore: corsello comune di cui al map. 452/1 e altra unità di cui al map. 452/38
- 613 ☒ Piano superiore: altra unità di cui al map. 452/55

Autorimessa di cui al mappale 452/17

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- 614 ☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/16
- 615 ☒ Sud: terrapieno altra proprietà
- 616 ☒ Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 617 ☒ Ovest: terrapieno altra proprietà

LOTTO N° 03

Autorimessa di cui al mappale 452/04

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- 620 ☒ Nord: terrapieno altra proprietà
- 621 ☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/5
- 622 ☒ Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 623 ☒ Ovest: terrapieno altra proprietà

LOTTO N° 04

Autorimessa di cui al mappale 452/13

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- 624 ☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/12
- 625 ☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/14
- 626 ☒ Est: corsello comune di cui al map. 452/1
- 627 ☒ Ovest: terrapieno altra proprietà

LOTTO N° 05

Autorimessa di cui al mappale 452/20

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- 628 ☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/19
- 629 ☒ Sud: corsello comune di cui al map. 452/1
- 630 ☒ Est: scala comune di cui al map. 452/1
- 631 ☒ Ovest: corsello comune di cui al map. 452/1

LOTTO N° 06

Autorimessa di cui al mappale 452/24

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

- 632 ☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/23 e altra unità di cui al map. 452/33
- 633 ☒ Sud: corsello e scala comune di cui al map. 452/1
- 634 ☒ Est: rampa comune di cui al map. 452/1
- 635 ☒ Ovest: corsello comune di cui al map. 452/1

LOTTO N° 07

Autorimessa di cui al mappale 452/26

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/25

☒ Sud: terrapieno altra proprietà

☒ Est: terrapieno rampa comune di cui al map. 452/1

☒ Ovest: corsello comune di cui al map. 452/1

LOTTO N° 08

Cantina di cui al mappale 452/33

Rispetto agli identificativi catastali: piano interrato

☒ Nord: altra unità di cui al map. 452/28

☒ Sud: altra unità di cui al map. 452/24

☒ Est: rampa e corsello comune di cui al map. 452/1

☒ Ovest: altre unità di cui al map. 452/22 e 452/23

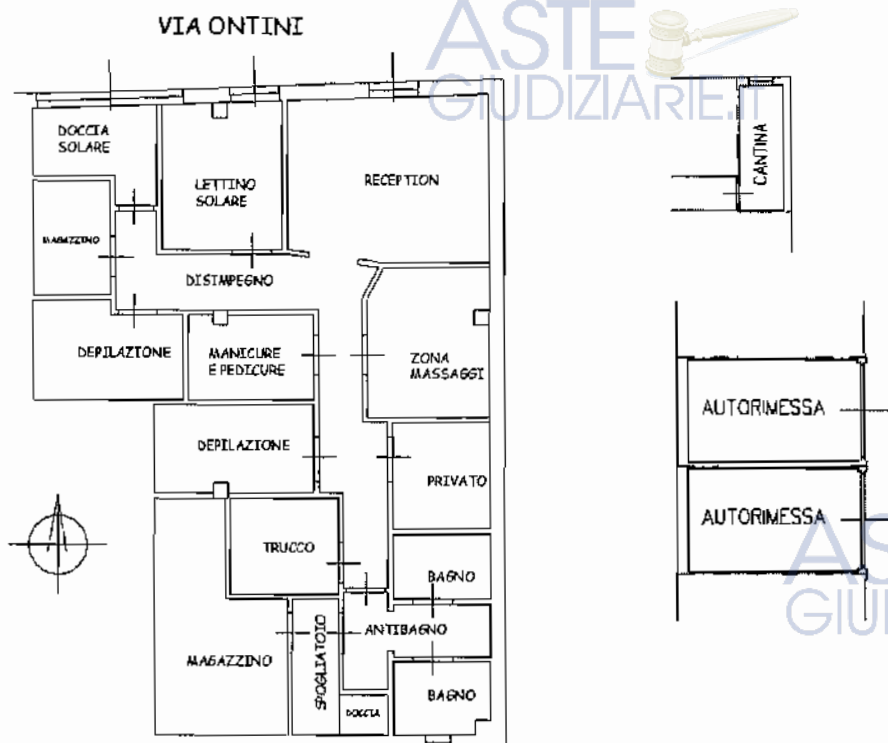
PS_ i confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico di subalternazione di cui al prot. B50041624 del 08/02/2010.

Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del fallimento rispetto allo stato attuale

☒ No

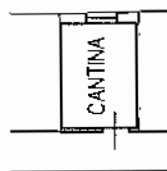
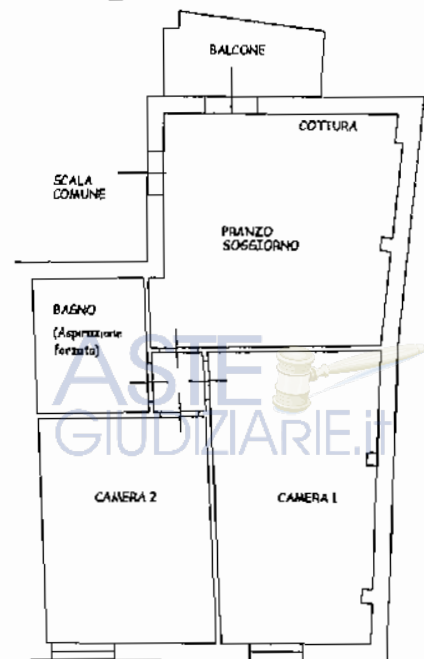
☐ Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del fallimento

Planimetria⁶⁵: elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina
LOTTO 1 _ NEGOZIO, CANTINA e due AUTORIMESE (sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub.11)

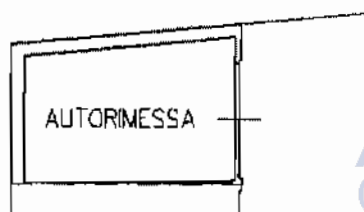


⁶⁵ Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

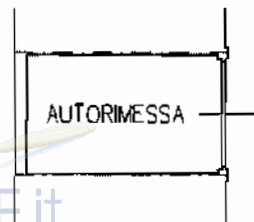
LOTTO 2 _ APPARTAMENTO con CANTINA ed AUTORIMESSA (sub. 46 e sub. 17)



LOTTO 3 _ AUTORIMESSA (sub. 4)



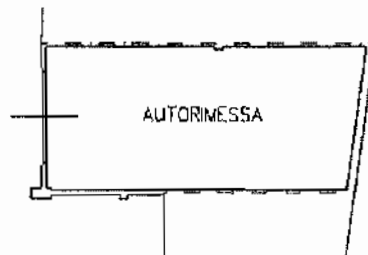
LOTTO 4 _ AUTORIMESSA (sub. 13)



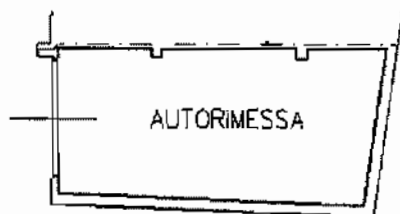
LOTTO 5 _ AUTORIMESSA (sub. 20)



LOTTO 6 _ AUTORIMESSA (sub. 24)



LOTTO 7 _ AUTORIMESSA (sub. 26)



LOTTO 8 _ CANTINA (sub. 33)



Estratto elaborato fotografico stato di fatto⁶⁶:

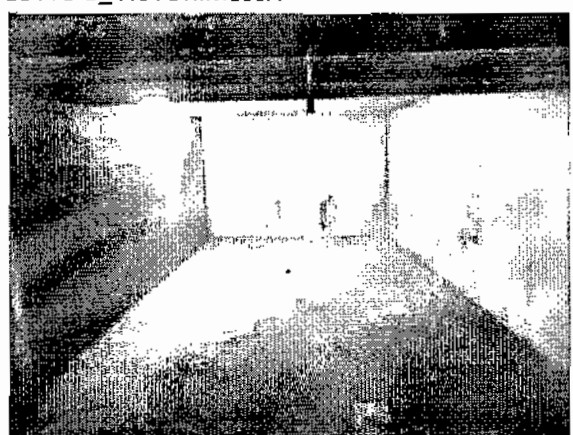
LOTTO 1 _ NEGOZIO, CANTINA e due AUTORIMESSE



LOTTO 2 _ APPARTAMENTO e CANTINA



LOTTO 3 _ AUTORIMESSA



LOTTO 4 _ AUTORIMESSA

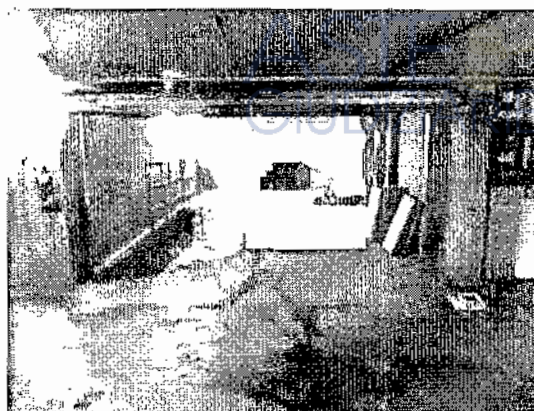


⁶⁶Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

721 LOTTO 5_ AUTORIMESSA



LOTTO 6_ AUTORIMESSA



722
723
724
725

LOTTO 7_ AUTORIMESSA



LOTTO 8_ CANTINA



726
727
728
729

NB_ Per ulteriori dettagli fotografici vedasi allegati

730 Indicare la presenza di eventuali proprietà immobiliari cedute nei sei mesi antecedenti la sentenza di
731 fallimento: alla data della stima e delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate _ Ufficio Provinciale
732 di Brescia – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, NON risultano proprietà cedute nei sei mesi
733 antecedenti la sentenza del fallimento (14/07/2015).

734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. STORIA CATASTALE

Dati catastali⁶⁷:

LOTTO N° 01

NEGOZIO ubicato nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via Ontini, Piano terra, identificato in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 35, Cat. C/1, classe 4, CONSISTENZA 95 m², Rendita Euro 1.123,55 - superficie catastale m² 104.

CANTINA, ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 29, Cat. C/2, classe 3, m² 6, Rendita Euro 7,44 - superficie catastale m² 9.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 10, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 11, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

LOTTO N° 02

APPARTAMENTO ubicato nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via Guglielmo Marconi, Piano primo ed interrato, identificato in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 46, Cat. A/2, classe 4, vani 4, Rendita Euro 237,57 - superficie catastale m² 81.

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 17, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 19.

LOTTO N° 03

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 04, Cat. C/6, classe 2, m² 16, Rendita Euro 22,31 - superficie catastale m² 19.

LOTTO N° 04

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 13, Cat. C/6, classe 2, m² 15, Rendita Euro 20,92 - superficie catastale m² 17.

LOTTO N° 05

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 20, Cat. C/6, classe 2, m² 25, Rendita Euro 34,86 - superficie catastale m² 28.

LOTTO N° 06

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 24, Cat. C/6, classe 2, m² 38, Rendita Euro 52,99 - superficie catastale m² 42.

⁶⁷ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

LOTTO N° 07

AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 26, Cat. C/6, classe 2, m² 25, Rendita Euro 34,86 - superficie catastale m² 29.

LOTTO N° 08

CANTINA ubicata nel Comune di Orzivecchi (Codice G150) via G. Marconi, Piano interrato, identificata in mappa al Foglio 6 Sez. NCT, mappale 452, sub. 33, Cat. C/2, classe 3, m² 19, Rendita Euro 23,55 - superficie catastale m² 21.

Intestazione catastale

Attualmente in ditta a:

Edil 90 S.R.L. - in liquidazione

Con sede in Roccafranca (BS)

Codice Fiscale 01560420984

Quota 1/1 proprietà

Variazioni storiche⁶⁸:

Trattasi di unità immobiliari così censite in forza della denuncia di accatastamento del 01.06.2004 n. 2684.1/2004 (costituzione, protocollo n. BS0184015), facenti parte di complesso immobiliare insistente sul mappale 452 - ente urbano di Ha 0.12.40 - del foglio 6 N.C.T.R., derivante dalla fusione (tipo mappale del 23.04.2004 n. 136521/2004) delle seguenti particelle del foglio 6:

452 di Ha 0.07.90 Fabb. Rurale

453 di Ha 0.04.50 Fabb. Rurale

Indicare la documentazione visionata:

☒ estratto di mappa

☒ elenco immobili

☒ visura storica catasto fabbricati di ogni lotto

☒ elaborato planimetrico di subalternazione

☒ schede catastali di ogni lotto

Fonte documentazione visionata:

Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 31/08/2015 - 10/11/2015

Giudizio di regolarità catastale⁶⁹:

☒ Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi per i seguenti **LOTTI: 2,3,4,5,6,7 e 8**

⁶⁸Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

⁶⁹Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di foto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

☒ Situazione catastale NON conforme: si evidenzia la non regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi per il LOTTO 1, poiché mai aggiornata rispetto alla DIAP prot. 65212/2008 (vedi verifica urbanistica).

Eventuali difformità o non conformità catastali⁷⁰

Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:

- ☐ difformità tra il titolo e la nota⁷¹;
- ☐ titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene⁷²;
- ☐ soppressione del mappale oggetto di fallimento per fusione o accorpamento⁷³;
- ☐ fusione del mappale oggetto di fallimento con altro non colpito;
- ☐ fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di fallimento;
- ☐ fabbricati in corso di ristrutturazione⁷⁴;
- ☐ fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico⁷⁵;
- ☒ altro: per quanto concerne il LOTTO 1, il distributivo interno del negozio al piano terra (map. 452/35), attualmente adibito a centro estetico, non risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: Non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷⁷:

LOTTO 01_ NEGOZIO, CANTINA e DUE AUTORIMESSE: l'ammontare del costo di variazione della scheda catastale di cui al map. 452/35, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio in € 1.000/00 (diconsi euro mille/00), esclusi diritti catastali.

Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷⁸

Per una migliore definizione delle difformità catastali rilevate tra quanto indicato nelle schede e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta una planimetria di massima, indicativa e non probatoria in scala adattata alla pagina

⁷⁰ Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del fallimento medesimo.

⁷¹ Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di fallimento e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

⁷² Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di fallimento è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

⁷³ Soppressione del mappale soggetto a fallimento per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di fallimento indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

⁷⁴ Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il fallimento colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

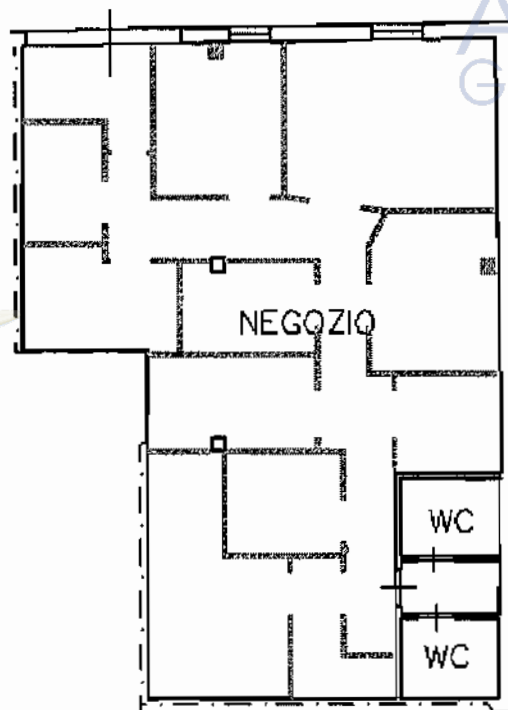
⁷⁵ Fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando il fallimento colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

⁷⁶ Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁷⁷ Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

⁷⁸ Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

LOTTO 01: NEGOZIO



Note

Tutti gli imponibili indicati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA, Contributo Integrativo Cassa Previdenza ed eventuali oneri accessori. La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Indicare gli elementi per il calcolo dell'ICI (IMU): vedasi voce "Dati Catastali" ad inizio paragrafo.

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale:

☒ fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967

☐ fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967⁷⁹

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

☒ Concessione edilizia onerosa n. 67/2002 del 19/12/2002

Indicare la documentazione visionata:

☒ richiesta di concessione edilizia di cui al prot. 5022 del 22/10/2002

☒ richiesta di parere igienico sanitario

☒ quantificazione degli oneri concessori

☒ tavole di progetto

☒ relazione tecnico descrittiva e documentazione fotografica

☒ dichiarazioni del progettista

☒ dichiarazioni del committente

☒ concessione edilizia onerosa

☒ DIA 04/03 del 24/01/2003 prot. 463 per lavori di consolidamento fondazioni e terreno a confine

Indicare la documentazione visionata:

☒ Domanda di Denuncia inizio attività

☒ Descrizione delle opere

☒ Elaborati di progetto e comparative

☒ DIA 31/04 del 08/06/2004 prot. 3840 per modifica tavolati interni _ variante alla CE 67/02

Indicare la documentazione visionata:

☒ Domanda di Denuncia inizio attività

☒ Descrizione delle opere

☒ Elaborati di progetto e comparative

☒ Denuncia Cementi Armati

☒ DIAP del 25/09/2008 di cui al prot. 6512 per attività di commercio al dettaglio di prodotti cosmetici e di articoli di profumeria

Sanatorie

☒ No

☐ Se sì, specificare se

☐ condono edilizio:

☐ pratiche in sanatoria:

☐ altro (specificare):

Certificati abitabilità / agibilità

☒ Abitabilità: n. 12/2004, presentata il 08/06/2004 di cui al prot. 3857, relativamente alla CE 67/02 e variante DIA 04/03 presentata il 24/01/2003

Indicare la documentazione visionata:

☒ richiesta certificato di agibilità

⁷⁹Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiara l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

- ☒ dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato
☒ dichiarazione di conformità dell'opera realizzata alla normativa in materia di accessibilità
☒ dichiarazione congiunta DL e impresa costruttrice
☒ collaudo CA
☒ dichiarazione conformità impianto elettrico
☒ dichiarazione conformità impianto idrosanitario
☒ copia documentazione catastale
☒ dichiarazione comune di Orzivecchi prot. 1612 del 07/03/2005: costituzione certificato agibilità con silenzio assenso

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Orzivecchi _ Provincia di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 10/11/2015

Destinazione d'uso dell'immobile⁸⁰: la destinazione d'uso esistente dei lotti oggetto di valutazione è la seguente:

LOTTO 1 :commerciale.

LOTTO 2 :residenziale.

Da LOTTO 3 a LOTTO 8: autorimesse e cantina

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente dei LOTTI 1 e 2 ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato Destinazione Urbanistica), rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

Note di carattere generale, a livello urbanistico:

Dal PGT vigente, alla data della valutazione, si desume quanto segue:

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁸¹:

☒ si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi per i seguenti lotti:

LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE INTERRATE

LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1, CANTINA ED AUTORIMESSA

LOTTO 03_ AUTORIMESSA

LOTTO 04_ AUTORIMESSA

LOTTO 05_ AUTORIMESSA

LOTTO 06_ AUTORIMESSA

LOTTO 07_ AUTORIMESSA

LOTTO 08_ CANTINA

⁸⁰ Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁸¹ Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

☐ NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁸² rispetto allo stato di fatto dei luoghi per i seguenti lotti:

Nel caso di irregolarità, specificare la tipologia degli abusi rilevati:

- ☐ sanabili,
- ☐ non sanabili,
- ☐ demolibili,
- ☐ non sanabili e non demolibili (art. 34 DPR 380/2001).

Nel caso di fabbricati rurali⁸³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione: due diligence urbanistico - edilizia⁸⁴: non attinente poiché non sono state rilevate gravi e significative difformità tra stato di fatto e quanto riportato negli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Note:

La verifica urbanistica dei lotti oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁸⁵: non attinente

⁸²Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione.

⁸³Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁸⁴Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

⁸⁵Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁶

- ☒ Tipo di atto : compravendita
☒ Notaio : Dott. Roberto Santarpia
☒ Data dell'atto : 13.06.2002
☒ Repertorio : 53567/11754
☒ Estremi della trascrizione : 29619/18539 del 03.07.2002

Trattasi sì di atto di compravendita, con cui la Società [redacted] vende a favore della [redacted] che accetta ed acquista la piena proprietà dei fabbricati rurali con corte siti in Comune di Orzivecchi, con accesso da via Marconi, censiti nel N.C.T.R. al foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. = Prezzo € 165.266,21.= più I.V.A., pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

Diritto di proprietà

Specificare se l'immobile oggetto di procedura forzosamente riguarda:

- ☒ l'intera, piena ed esclusiva proprietà,
☐ altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo "esistenza di formalità, vincoli o oneri").

Titoli di provenienza nel ventennio⁸⁷

Atto di compravendita Notaio Manuela Mondello del 29/07/1991, di cui al Rep. 29472/1354, registrato a Verolanuova il 01/08/1991 al n. 850 S. 1V, e trascritto ai nn. 22459/15656 del 01/08/1991, con cui [redacted] acquista dai signori [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione e inabitabili, con area cortilizia, ubicati in Comune di Orzivecchi, censiti nel N.C.T.R. alla partita 1059, foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. - Prezzo Lire 175.000.000.= pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

Atto di compravendita Notaio Roberto Santarpia del 26.01.1998, di cui al Rep. 32437/5625, registrato a Orzinuovi l'11.02.1998 al n. 37 S. 1V e trascritto ai nn. 4609/3302 del 18/02/1998, con cui la Società [redacted] [redacted] che accetta ed acquista i fabbricati rurali con corte siti in Comune di Orzivecchi, con accesso da via Marconi, censiti nel N.C.T.R. al foglio 6, con i mappali: 452 di Ha 0.07.90 F.R. e 453 di Ha 0.04.50 F.R. - Prezzo Lire 300.000.000.= più I.V.A., pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 23.05.1995 ai n.ri 13585/2494 (in seguito cancellata con formalità annotata a margine della nota il 22.10.1998 reg. part. 4949).

⁸⁶Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁸⁷Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione stessa.

Eventuali criticità⁸⁸

Dall'atto di compravendita Notaio Roberto Santarpia di cui al Rep. 53567/11754 del 13.06.2002, si rileva quanto segue:

Art. 3 precisazioni: "Lo vendito comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nullo escluso o riservato e tutto incluso, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice..."

Art. 5 garanzie: "La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sulle unità immobiliari oggi alienate non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento, ipoteca o sequestro, nonché da diritti personali di godimento, che ne limitano il pieno godimento e la libera disponibilità, essendo tenuta in caso contrario all'evizione come per legge.

La parte alienante precisa che detti immobili sono assoggettati a convenzione edilizia per piano di recupero stipulata con il Comune di Orzivecchi in data 07/12/2000 (vedasi cap. F)

⁸⁸ Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontrabili dall'atto di provenienza

E. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione i lotti oggetto di stima risultano:

☒ liberi i seguenti immobili:

LOTTO 01_ DUE AUTORIMESSE INTERRATE

LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1, CANTINA ED AUTORIMESSA

LOTTO 03_ AUTORIMESSA

LOTTO 04_ AUTORIMESSA

LOTTO 05_ AUTORIMESSA

LOTTO 06_ AUTORIMESSA

LOTTO 07_ AUTORIMESSA

LOTTO 08_ CANTINA

☒ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione, il seguente immobile:

LOTTO 1 - NEGOZIO PT E CANTINA

☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁸⁹: nessun lotto

☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁹⁰: nessuno lotto

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

LOTTO 01: NEGOZIO E CANTINA (SENZA AUTORIMESSE)

☒ a che titolo⁹¹ è occupato il bene: contratto di locazione

☒ tipo di contratto: uso diverso dall'abitazione (uso non abitativo)

☒ estremi registrazione: contratto n. 1855 serie 3, registrato a Orzinuovi il 18-02-2011

☒ canone €/anno: 9.600

☒ congruità del canone di locazione⁹²: ☒ sì vedi verifica ☐ no, se no perché _____

☒ rata: trimestrali anticipate

☒ durata in anni: 6 (sei) con decorrenza 01/02/2011

☒ scadenza contratto: 31/01/2017

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si rileva una modifica del contratto di locazione di cui sopra (registrazione del 01/07/2013 al n. 5044 serie 3), in particolare: *... "si concorda che il canone di locazione sarà ridotto annualmente in euro 8.000/00 (ottomila) con decorrenza dal 01/07/2013".*

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

☒ antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento

☐ successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento

⁸⁹ Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in seconda luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁹⁰ Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

⁹¹ Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

⁹² Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

Verifica opponibilità del canone di locazione: il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

LOTTO 01: NEGOZIO E CANTINA (contratto di locazione senza autorimesse)

VERIFICA OPPONIBILITA' DEL CANONE > 1/3 CANONE MERCATO

Analisi del segmento di mercato degli immobili in locazione

Localizzazione	Centro comune di Orzivecchi
Tipologia edilizia	Attività commerciali inserite all'interno di edificio condominiale
	Usato di recente edificazione

1. Rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare

Destinazione	Affaccio piazza	Nr. Vetrine	m2 commerc	Affitto lordo
Commerciale PT	Si	3	58	€ 6.120,00
Commerciale PT	Si	3	85	€ 8.400,00
Incidenza €/m2/a				101,5384615
Arrotondato				101,5

2. Calcolo del più probabile canone di mercato dell'immobile oggetto di valutazione

LOTTO 01	Negozio e cantina (senza box)	m2	107,04
	Affaccio piazza		No
	Vetrine		1
	Canone in essere	€	8.000,00
Canone locazione medio ordinario dati osservati		€/m2	€ 101,50
Ipotesico canone di mercato lordo annuo		€/anno	€ 10.864,56
Decurtazione mancata vista fronte piazza		-20%	-€ 2.172,91
Riduzione canone per n. inferiore di vetrine		-10%	-€ 1.086,46
Ipotesico canone di locazione lordo annuo			€ 7.605,19
		arrotondato	€ 7.500,00
Canone di mercato mensile		€/mese	€ 625,00
Calcolo del valore di 1/3 del canone di mercato			€ 2.500,00
Canone di mercato in essere non opponibile poiché maggiore di 1/3			VERIFICATO

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**- Opponibili all'acquirente⁹³**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- ☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☒ si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁹⁴

Il fallimento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- ☒ No ☐ Se sì, specificare se:
- ☐ usufrutto
 - ☐ nuda proprietà
 - ☐ quota
 - ☐ superficie
 - ☐ enfiteusi
 - ☐ uso
 - ☐ abitazione
 - ☐ assegnazione
 - ☐ fondo patrimoniale

Altre forme di diritti e pesi

- ☒ No ☐ Se sì, specificare se:
- ☐ diritti a favore di terzi
 - ☐ diritti demaniali
 - ☐ diritti di superficie
 - ☐ prelazione agraria
 - ☐ censo
 - ☐ livello
 - ☐ uso civico

Indicare se vi è stata affrancazione ☐ No ☐ Se sì, cosa

Servitù

- ☒ No ☐ Se sì, specificare:

Nota di carattere generale: essendo le unità immobiliari in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

⁹³ Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggludicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, ecc.

⁹⁴ Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di M, ½, ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione delle sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- ☒ No ☐ Se sì, specificare se
- ☐ storico - artistico - architettonici
 - ☐ paesaggistici
 - ☐ archeologici
 - ☐ urbanistici
 - ☐ amministrativi
 - ☐ incidenti sulla attitudine edificatoria
 - ☐ vincoli di pertinenzialità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Domande giudiziarie

- ☒ No ☐ Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

- ☒ No ☐ Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche rilevate:

Convenzione urbanistica per piano di recupero: atto Notaio Manuela Mondello del 07/12/2000 di cui al Rep. 119754/9533, registrato a Verolanuova il 19/12/2000 n. 2563 Serie 1, trascritta il 29/12/2000 ai nn. 50011/29612, fra il comune di Orzivecchi, codice fiscale 86000350172 e la Società [REDACTED] relativa agli immobili siti in comune di Orzivecchi censiti nel Catasto Terreni al foglio 6 con i mappali 452 e 453.

Modifica di convenzione urbanistica: atto Notaio Manuela Mondello del 21/11/2002, di cui al Rep. 134940/11576, trascritta il 12/12/2002 ai nn. 55675/35784, fra il comune di Orzivecchi, codice fiscale [REDACTED] la Società [REDACTED] relativa agli immobili siti in comune di Orzivecchi censiti nel Catasto Terreni al foglio 6 con i mappali 452 e 453.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

- ☒ No ☐ Se sì, specificare

Relativamente al condominio "Galeazzo Dagli Orzi", ubicato in Orzivecchi - P.zza Milano n. 07 - CF 98115210175, dalle informazioni assunte presso l'Amministratore, si desume quanto segue:

- ☒ vi sono vincoli e obblighi di natura condominiale dettati dal regolamento (vedi allegato), ovvero:
 - capo I - disciplina interna: norme dei rapporti condominiali
 - capo II - norme del codice civile: principali articoli di legge
- ☒ è stata deliberata la spesa di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei cancelli alla vigente normativa Macchine
- ☒ non sono in corso cause ed azioni legali (se non l'eventuale insinuazione al passivo del fallimento)
- ☒ Le spese complessive desunte dal bilancio cons. 2014, al netto di debiti/crediti, ammontano a:
 - LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE € 770,75+ € 5,46+€ 23,86+€ 23,86
 - LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 621,43 + € 24,59
 - LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 25,58
 - LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 23,86
 - LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 40,48
 - LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 61,03

1333	LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 40,28
1334	LOTTO 08_ CANTINA € 16,75
1335	☒ Le spese complessive desunte dal bilancio prev. 2015, al netto di debiti/crediti, ammontano a :
1336	LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANTINA E DUE AUTORIMESSE € 1092,38+ € 8,60+ € 37,50+€ 37,50
1337	LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 750,87 + € 38,66
1338	LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 40,20
1339	LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 37,50
1340	LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 63,64
1341	LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 95,92
1342	LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 63,31
1343	LOTTO 08_ CANTINA € 26,33
1344	☒ per l'anno in corso (2015) la Soc. fallita non ha effettuato alcun versamento.
1345	Dal bilancio preventivo l'importo da versare compreso di crediti/debiti 2014 ammonta a:
1346	LOTTO 01_ NEGOZIO PT, CANT. E DUE AUTORIMESSE € 1.193,42+ € 8,62+€ 38,07+€ 38,07
1347	LOTTO 02_ APPARTAMENTO P1 ED AUTORIMESSA € 971,79 + € 39,18
1348	LOTTO 03_ AUTORIMESSA € 41,03
1349	LOTTO 04_ AUTORIMESSA € 38,07
1350	LOTTO 05_ AUTORIMESSA € 64,80
1351	LOTTO 06_ AUTORIMESSA € 97,57
1352	LOTTO 07_ AUTORIMESSA € 64,31
1353	LOTTO 08_ CANTINA € 26,86

☒ Altre formalità opponibili: contratto di affitto di cui al **LOTTO 1 (NEGOZIO PT, CANTINA)** _ Vedasi capitolo "stato di possesso".

- Non opponibili all'acquirente⁹⁵

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

☒ si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

☒ Iscrizioni sugli immobili

Iscrizione 17647/3390 del 24.04.2009: Atto Notaio Roberto Santarpia Rep. 77144/23255 del 17.04.2009 per Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.P.A. - con sede in Brescia - codice fiscale 03374340176, a carico della [REDACTED]

€ 300.000,00.= Somma Iscritta: € 540.000,00.= Durata: anni 3

Grava, fra l'altro, i mappali 452/46, 452/35, 452/17 e 452/29 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Orzivecchi.

N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

Annotazione 14996/2369 del 30.04.2012 rinegoziazione di mutuo ipotecario: atto Notaio Roberto Santarpia del 12/04/2012 di cui al Rep. 81713/26078, con il quale la Banca e la Parte Mutuataria pattuiscono che la somma pari al debito residuo, ovvero € 300.000,00.= venga rimborsata in anni 15 mediante il pagamento di rate trimestrali composte da soli interessi per il primo anno e composte da capitale e interessi per i successivi 14 anni.

Iscrizione 12B53/2054 del 21.04.2015: Decreto ingiuntivo di cui Rep. 2868 del 17.04.2015 del Tribunale di Brescia per Ipoteca Giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società Cooperativa - con sede in Ghedi - codice fiscale 002B49B0174, a carico della [REDACTED]

[REDACTED] fra l'altro, i mappali 452/10, 452/11, 452/13, 452/17, 452/20, 452/24, 452/26, 452/29, 452/33, 452/4, 452/46 e 452/35 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Orzivecchi.

☒ Trascrizioni sugli immobili

Trascrizione 41713/26690 del 01/12/2015: Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia di cui al Rep. 7889/2015 del 08/07/2015, a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

liquidazione; a carico della [REDACTED]

Grava, fra l'altro, i mappali 452/10, 452/11, 452/13, 452/17, 452/20, 452/24, 452/26, 452/29, 452/33, 452/4, 452/46 e 452/35 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Orzivecchi.

Difficoltà catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☐ No,

☒ Sì (vedi paragrafo "storia catastale"): LOTTO 01 _ NEGOZIO PT

⁹⁵Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difficoltà catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No,

☐ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia");

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. VALORE DEL BENE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto, ovvero il valore in condizioni di vendita forzata o coattiva. Per determinare il valore espropriativo, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata o coattiva implicita alla procedura fallimentare.

Determinazione analitica del valore di mercato⁹⁶

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹⁷.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁹⁸

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁹⁹ _ LOTTO 2

☐ MCA + Sistema di Stima¹⁰⁰

☐ Sistema di ripartizione¹⁰¹

Metodo finanziario¹⁰²

☒ Capitalizzazione diretta¹⁰³ _ LOTTO 1

☐ Capitalizzazione finanziaria¹⁰⁴

☐ Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰⁵

Metodo dei costi

☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰⁶

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰⁷ è riportata come "allegato I" del presente rapporto di valutazione; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 452, viene così ripartito:

LOTTO 1: sub. 3S, sub. 29, sub. 10 e sub. 11_ NEGOZIO , cantina e due autorimesse	€ 150.800/00
LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17_ APPARTAMENTO P1 , cantina ed autorimessa	€ 95.000/00
LOTTO 3: sub. 04 _ AUTORIMESSA interrata	€ 10.800/00

⁹⁶ Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di TecnoBorso (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁹⁷ Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁸ Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati al fine della valutazione.

⁹⁹ Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

¹⁰⁰ Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

¹⁰¹ Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

¹⁰² Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

¹⁰³ Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

¹⁰⁴ Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

¹⁰⁵ Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis - DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

¹⁰⁶ Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento ad obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

¹⁰⁷ Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 4: sub. 13 _ AUTORIMESSA interrata	€ 9.000/00
LOTTO 5: sub. 20 _ AUTORIMESSA interrata	€ 14.850/00
LOTTO 6: sub. 24 _ AUTORIMESSA interrata	€ 22.000/00
LOTTO 7: sub. 26 _ AUTORIMESSA interrata	€ 14.300/00
LOTTO 8: sub. 33 _ CANTINA interrata	€ 7.000/00

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva implicita alla procedura fallimentare¹⁰⁸

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita coattiva del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 06, Sez. NCT, Mappale 452, viene così ripartito:

LOTTO 1: sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11 _ NEGOZIO, cantina e due autorimesse	€ 119.000/00
LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17 _ APPARTAMENTO P1, cantina ed autorimessa	€ 76.000/00
LOTTO 3: sub. 04 _ AUTORIMESSA interrata	€ 9.500/00
LOTTO 4: sub. 13 _ AUTORIMESSA interrata	€ 8.000/00
LOTTO 5: sub. 20 _ AUTORIMESSA interrata	€ 13.000/00
LOTTO 6: sub. 24 _ AUTORIMESSA interrata	€ 19.000/00
LOTTO 7: sub. 26 _ AUTORIMESSA interrata	€ 12.500/00
LOTTO 8: sub. 33 _ CANTINA interrata	€ 6.000/00

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

LOTTO 1: sub. 35, sub. 29, sub. 10 e sub. 11 _ NEGOZIO, cantina e due autorimesse	€/m ² 1.000/00
LOTTO 2: sub. 46 e sub. 17 _ APPARTAMENTO P1, cantina ed autorimessa	€/m ² 850/00

I valori si intendono arrotondati ed approssimati

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: nessuna poiché l'alienazione dei Lotti riguardano l'intera proprietà

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁹ (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

☒ **Si**

☐ **No.** Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

¹⁰⁸ Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data di disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

¹⁰⁹ Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Assunzioni¹¹⁰: nessuna

Condizioni limitative¹¹¹: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche al soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità della società fallita, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultima, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva. Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile:

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che ne limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo periodo.

I tempi di alienazione degli immobili nelle procedure giudiziarie sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare e dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari all'assegnazione del bene.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

¹¹⁰Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscano sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

¹¹¹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazioni richiesti generalmente dalla correttezza, dal valutatore e dalla normativa.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 22/09/2015, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

- ☒ di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ di non aver utilizzato 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 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ di aver ispezionato di persona la proprietà;
- ☒ che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to
L'esperto incaricato
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date

Della valutazione¹¹² : 22/09/2015 (data del giuramento)
Del rapporto valutazione¹¹³ : 31/12/2015

¹¹² Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

¹¹³ Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto