

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.: 168/18 [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

CURATRICE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA TANIA STEFANUTTO

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILI
NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA E
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

PERITO: Ing. Mirko Bressanelli
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4980

Il Tecnico
Ing. Mirko Bressanelli

Perizia Rev. 00
Montichiari, 06 Dicembre 2018



INDICE

INDICE	2
PREMESSA	5
QUADRO RIASSUNTIVO.....	6
A – COMUNE DI ALFIANELLO: APPARTAMENTO.....	7
A1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini	7
A2 - Descrizione dell'immobile	8
A3 - Stato di possesso dell'immobile	8
A4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente).....	9
A5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente).....	9
A6 - Regolarità edilizia e conformità catastale	10
A7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE A)	11
B – COMUNE DI PASSIRANO: UFFICIO	12
B1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini.....	12
B2 - Descrizione dell'immobile	12
B3 - Stato di possesso dell'immobile	13
B4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente).....	13
B5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente).....	13
B6 - Regolarità edilizia e conformità catastale	14
B7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE B)	16
C - COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO: CAPANNONE	17
C1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini.....	17
C2 - Descrizione dell'immobile	17
C3 - Stato di possesso dell'immobile	18
C4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente).....	18
C5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente).....	19
C6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità	19
C7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE C)	21
D - COMUNE DI CELLATICA: TERRENO AGRICOLO	22
D1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini.....	22
D2 - Descrizione dell'immobile	22
D3 - Stato di possesso dell'immobile	22
D4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente).....	23
D5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)	23
D6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità.....	23
D7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE D).....	24

E - COMUNE DI REGGIO EMILIA: APPARTAMENTO	25
E1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini.....	25
E2 - Descrizione dell'immobile	25
E3 - Stato di possesso dell'immobile	26
E4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)	27
E5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)	27
E6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità	28
E7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE E)	29
Allegati A – COMUNE DI ALFIANELLO: APPARTAMENTO	30
ALLEGATO A1 – Estratto PGT.....	31
ALLEGATO A2 – Estratto MAPPA.....	32
ALLEGATO A3 – Visure catastali e planimetrie.....	33
ALLEGATO A4 – Documentazione fotografica.....	41
ALLEGATO A5 – Copia atto di provenienza.....	46
ALLEGATO A6 – Convenzione urbanistica.....	57
ALLEGATO A7 – Pratica edilizia	68
ALLEGATO A8 – Certificato di Collaudo	82
ALLEGATO A9 – Richiesta di agibilità.....	86
ALLEGATO A10 – Contratti di locazione	89
ALLEGATO A11 – Ispezioni telematiche	90
Allegati B - COMUNE DI PASSIRANO: UFFICIO	92
ALLEGATO B1 – Estratto PGT.....	93
ALLEGATO B2 – Estratto MAPPA	94
ALLEGATO B3 – Visure catastali e planimetrie	95
ALLEGATO B4 – Documentazione fotografica	100
ALLEGATO B5 – Copia atto di provenienza	108
ALLEGATO B6 – Pratica edilizia	116
ALLEGATO B7 – Certificato di Collaudo.....	129
ALLEGATO B8 – Richiesta di agibilità	137
ALLEGATO B9 – Contratti di locazione	138
ALLEGATO B10 – Ispezioni telematiche	140
Allegati C - COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO: CAPANNONE.....	142
ALLEGATO C1 – Estratto PGT.....	143
ALLEGATO C2 – Estratto MAPPA	144
ALLEGATO C3 – Visure catastali.....	145
ALLEGATO C4 – Documentazione fotografica	149
ALLEGATO C5 – Copia atto di provenienza.....	166
ALLEGATO C6 – Pratica edilizia	176
ALLEGATO C7 – Certificato di Collaudo.....	185
ALLEGATO C8 – Richiesta di agibilità	192

ALLEGATO C9 – Contratti di locazione	193
ALLEGATO C10 – Ispezioni telematiche	194
Allegati D - COMUNE DI CELLATICA: TERRENO AGRICOLO	195
ALLEGATO D1 – Estratto PGT	196
ALLEGATO D2 – Estratto MAPPA	197
ALLEGATO D3 – Visure catastali	198
ALLEGATO D4 – Documentazione fotografica	199
ALLEGATO D5 – Copia atto di provenienza	201
ALLEGATO D6 – Certificato di Destinazione Urbanistica	205
ALLEGATO D7 – Ispezioni telematiche	209
Allegati E - COMUNE DI REGGIO EMILIA: APPARTAMENTO	210
ALLEGATO E1 – Estratto PGT	211
ALLEGATO E2 – Estratto MAPPA	212
ALLEGATO E3 – Visure catastali e planimetrie	213
ALLEGATO E4 – Documentazione fotografica	217
ALLEGATO E5 – Copia atto di provenienza	226
ALLEGATO E6 – Pratica edilizia	236
ALLEGATO E7 – Richiesta di agibilità	244
ALLEGATO E8 – Contratti di locazione	247
ALLEGATO E9 – Ispezioni telematiche	248



PREMESSA

La curatrice Dott.ssa Tania Stefanutto nominava il sottoscritto Ing. Mirko Bressanelli nato a Montichiari (BS) il 05/03/1977 con studio in Via San Felice, 55/B a Calvisano (BS) ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4980, perito estimatore per la valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà del fallimento.

Il Perito ha accettato l'incarico per nomina diretta, nel giorno 03/09/2018, dal curatore fallimentare Dott.ssa Tania Stefanutto il quale ha affidato al perito l'adempimento di redigere e consegnare al curatore una copia della stima dei beni immobili.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

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

La documentazione e le informazioni sono state raccolte presso:

- Ufficio Tecnico del Comune;
- Attraverso sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima;
- La camera di commercio – Borsa immobiliare;
- Agenzia del Territorio, ufficio provinciale del territorio;
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili di pari tipologia, nella località specifica e suoi dintorni.

Sono stati raccolti gli allegati richiamati nella relazione di stima a fondo fascicolo.

QUADRO RIASSUNTIVO

I beni immobili facenti parte del fallimento in oggetto sono elencati nel seguente elenco riassuntivo:

Lombardia – Provincia di Brescia

Comune di ALFIANELLO (BS):

Immobili intestati alla ditta [REDACTED]

	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE QUOTA CATASTALE	
IMMOBILE A	Appartamento a piano primo su due piani con garage NCT – Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 12 (autorimessa) NCT – Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 32 (appartamento) NCT – Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 70 (BCNC) NCT – Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 71 (BCNC)	74.000 €	1/1	74.000 €

Comune di PASSIRANO (BS):

Immobili intestati alla ditta [REDACTED]

	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE QUOTA CATASTALE	
IMMOBILE B	Uffici con finiture di lusso in zona artigianale CAM – Foglio 1 – Particella 1897 – Subalterno 8 (Ufficio)	159.000 €	1/1	159.000 €

Comune di PROVAGLIO D'ISEO (BS):

Immobili intestati alla ditta [REDACTED]

	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE QUOTA CATASTALE	
IMMOBILE C	Capannone con parcheggi privati e cortile esclusivo NCT – Foglio 24 – Particella 106 (Capannone)	269.000 €	1/1	269.000 €

Comune di CELLATICA (BS):

Immobili intestati al sig. [REDACTED]

	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE QUOTA CATASTALE	
IMMOBILE D	Terreno agricolo vigneto Foglio 8 – Particella 9 (Terreno)	43.000 €	1/1	43.000 €

Emilia Romagna – Provincia di Reggio

Comune di REGGIO (RE):

Immobili intestati alla ditta [REDACTED]

	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE QUOTA CATASTALE	
IMMOBILE E	Abitazione su due piani con autorimessa NCT – Foglio 203 – Particella 373 – Subalterno 11 (abitazione) NCT – Foglio 203 – Particella 373 – Subalterno 15 (autorimessa) Graffato: NCT – Foglio 203 – Particella 373 – Subalterno 8 (autorimessa)	141.000 €	1/1	141.000 €

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
FALLIMENTO N.:

168/18

ASTE
GIUDIZIARIE®**A – COMUNE DI ALFIANELLO: APPARTAMENTO****APPARTAMENTO DISPOSTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA**

L'immobile in carico al fallimento è di proprietà della società [REDACTED] con sede in Via S. Petri n. 5 in Provaglio d'Iseo, provincia di Brescia. Il fabbricato è ubicato in Via Bernardo Aquilino n. 7 con destinazione d'uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è costituito da un abitazione a piano primo e suddivisa su due piani, provvista di autorimessa al piano interrato.

A1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini

Attualmente censito come segue:

ABITAZIONE

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.T.:

– **Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 32;**

Categoria A/2; Classe 5; Consistenza 5,5 vani; Rendita € 326,66 (trecentoventisei/66)

AUTORIMESSA

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.T.:

– **Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 12;**

Categoria C/6; Classe 3; Consistenza 28 mq.; Rendita € 46,27 (quarantasei/27)

PARTI COMUNI:

- **Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 70** (Area urbana – Spazi di manovra)
- **Foglio 8 – Particella 515 – Subalterno 71** (Area urbana – Spazi di manovra)

Confini:

- | | |
|-------|------------------------------|
| Nord | – zona di manovra comune |
| Sud | – cortile pubblica proprietà |
| Est | – altra unità immobiliare |
| Ovest | – altra proprietà |

A2 - Descrizione dell'immobile

ABITAZIONE

Immobilabile con destinazione d'uso residenziale costruito tra il 1998 ed il 2004; distribuito su due piani fuori terra (piano primo e piano secondo), sito in Via Berardo Aquilino n. 7 Comune di Alfianello (BS). A piano primo sono presenti: soggiorno/cucina, ripostiglio, camera bagno e due balconi. A piano secondo sono state create due camere da letto ed un bagno. L'edificio è libero su tre lati, presenta una scala esclusiva connesso all'ingresso comune. Il garage è collocato a piano interrato ed è accessibile da vano comune, ed al suo interno c'è una parte adibita a cantina.

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni. Le pareti esterne sono intonacate di civile e tinteggiate.

La pavimentazione esterna è in ceramica. Tutte le finestre presentano serramenti in legno con vetro doppio e sistemi oscuranti costituiti da ante in legno. La porta d'ingresso è di tipo blindato.

I canali di gronda ed i pluviali di smaltimento delle acque meteoriche sono in lamiera preverniciata ed il tetto è in legno.

Ambienti interni. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno. I pavimenti delle stanze sono in ceramica con battiscopa in legno. I bagni dell'abitazione a piano primo e a piano secondo sono dotati di WC, bidet, lavabo e si differenziano per la presenza della vasca a piano primo mentre a piano secondo, il bagno è provvisto di doccia; tutti i bagni hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica.

Il riscaldamento del fabbricato è fornito da radiatori in alluminio collegati alla caldaia a gas combinata con la produzione di acqua calda sanitaria.

L'attestato di prestazione energetica dell'appartamento con protocollo 17004-000026/11 registrato il 29/03/2011 è stato sostituito il 07/02/2017 dall'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 17004-000002/17 valido fino al 07/02/2027 che individua la classe energetica E per il suddetto appartamento.

A3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 20/09/2018 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:



Intestazione di cui sopra derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2017 nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2017 Repertorio n.: 4915 Rogante: CUSCITO LEONARDO Sede: GAMBARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19263.1/2017)

Secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta di possibili contratti di locazione, l'immobile sito in Comune di Alfianello non costituisce oggetto di alcun contratto di locazione registrato.

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita n. 4915 di repertorio e n. 3041 di Raccolta del 12 Luglio 2017 del Notaio Dott. Leonardo Cuscito, sotto la dichiarazione della parte venditrice, viene dichiarata l'esistenza di contratto di locazione in data 13 Febbraio 2013 (scadenza 28 Febbraio 2021), registrato in via telematica all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 2 – anno 2013 Serie 3T al n. 613 .

A4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Secondo le attuali norme urbanistiche sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli urbanistici. Esistono però, delle Convenzioni Urbanistiche stipulate con il Comune di Alfianello con atto in data 19 Novembre 1998 n. 65068/16800 di Repertorio Notaio Mario Mistretta, registrato a Brescia il giorno 7 Dicembre 1998 al n. 7041 e trascritto a Brescia il giorno 15 Dicembre 1998 ai n.ri 41311/27032 e con atto in data 10 Dicembre 1999 n. 6240/984 di repertorio Notaio Marianna Rega, registrato a Montichiari il giorno 28 Dicembre 1999 al n. 1293 e trascritto a Brescia il giorno 28 Dicembre 1999 ai n.ri 48524/30634.

A5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 314355 eseguita in data 06/12/2018 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **TRASCRIZIONE** del 24/09/2004 – Registro Particolare 29453 Registro Generale 48420
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 119695/32345 del 13/09/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE** del 24/09/2004 – Registro Particolare 29454 Registro Generale 48421
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 119695/32345 del 13/09/2004
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- **TRASCRIZIONE** del 24/09/2004 – Registro Particolare 29455 Registro Generale 48422
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 119695/32345 del 13/09/2004
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- **TRASCRIZIONE** del 17/07/2017 – Registro Particolare 19263 Registro Generale 32101
Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Repertorio 4915/3041 del 12/07/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 25/08/2017 – Registro Particolare 6365 Registro Generale 38983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5097 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A6 - Regolarità edilizia e conformità catastale

L'immobile, sito in via Bernardo Aquilino n. 7 in Comune di Alfianello (BS), secondo il PGT vigente ricade in zona urbanistica: "B - tessuto urbano residenziale" ed in seguito alla ricerca presso gli uffici competenti effettuata in data 26/11/2018 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e delle seguenti variazioni catastali:

- **CONVENZIONE URBANISTICA** del 19/11/98 REGISTRATO A Brescia il 07/12/1998 al n. 7041 serie 1 e trascritto a Brescia il 15/12/1998 al n. 41311 R.G. e al n. 27032 R.P.;
- **CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 03/99** Protocollo n. 3881 del 13/01/1999 per la realizzazione di n. 18 unità abitative;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONTRIBUTO N. 22/04** protocollo n. 2594 del 01/07/2004 per l'intervento di completamento con ampliamento palazzine "A" e "C" (C.E. 3/99) e nuova costruzione palazzina "B";
- **VOLTURA PRATICA EDILIZIA PROT. 2448/2006 DISAPPROVATA** protocollo n. 2764 del 25/05/2006;
- **RICHIESTA DI AGIBILITA'** protocollata dal Comune di Alfianello il 05/09/2007 Prot. 4218;
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** protocollato dal Comune di Alfianello Prot. 2484;
- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI** protocollata presso il comune di Alfianello in allegato alla richiesta di agibilità;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** del 30/06/2009;
- **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'** del 14/03/2012 rilasciata dal Comune di Alfianello.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/10/2018 si evidenzia la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi e la **conformità urbanistica** rispetto al progetto autorizzato.

A7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE A)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona data la difficoltà oggettiva di reperire beni immobili equiparabili.

Considerando quanto suddetto, si procede alla stima utilizzando un probabile valore di costruzione ipotizzando i costi di costruzione a nuovo dell'immobile e applicando i coefficienti di riduzione in funzione della vetustà e dello stato di conservazione.

Per la valutazione dell'immobile si è ipotizzato un valore di mercato pari a 810 €/mq, utilizzando il valore massimo riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari e ridotto di circa il 15% in funzione dell'ubicazione di minor pregio (min. 730 – max. 970 l-2018), deprezzato con i coefficienti di vetustà (0,83 - immobile ristrutturato nel 1999) e di conservazione (0,90 - immobile che non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria).

VALORE DI MERCATO										
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Vetustà	Conservaz.	Valore Immobiliare
Abitazione	8	515	32	90,00	1,00	90,00	810,00	0,83	0,90	54 456,30 €
Ripostiglio				3,00	0,40	1,20	810,00	0,83	0,90	726,08 €
Vano scala				4,00	0,50	2,00	810,00	0,83	0,90	1 210,14 €
Balconi				25,00	0,25	6,25	810,00	0,83	0,90	3 781,69 €
Vano scala esterno				7,00	0,50	3,50	810,00	0,83	0,90	2 117,75 €
Cantina	8	515	12	9,00	0,80	7,20	810,00	0,83	0,90	4 356,50 €
Autorimessa				24,00	0,50	12,00	810,00	0,83	0,90	7 260,84 €
									Totale	73 909,30 €
									quota proprietà	valore
Appartamento	Fg. 8, part. 515, sub. 32 - 12								1/1	73 909,30 €
Parti comuni	Fg. 8, part. 515, sub. 70-71									0,00 €
									TOTALE valore immobile	74 000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 74.000,00

(Euro settantaquattromila/00)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
FALLIMENTO N.:

168/18

ASTE
GIUDIZIARIE®**B – COMUNE DI PASSIRANO: UFFICIO**ASTE
GIUDIZIARIE®**UFFICIO CON FINITURE DI LUSO IN ZONA ARTIGIANALE FRAZIONE CAMIGNONE**ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile in carico al fallimento ha destinazione d'uso Ufficio, situato in zona artigianale della Frazione Camignone del Comune di Passirano (BS) in Via Europa n. 102. La zona è completa di tutte le reti di servizio primario e l'immobile si distribuisce a piano primo accessibile tramite vano scala comune alle unità appartenenti all'immobile mentre a piano interrato è presente una zona adibita ad archivio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**B1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini****UFFICIO**

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana CAM:

– **Foglio 1 – Particella 1897 – Subalterno 8;**

Categoria A/10; Classe 1; Consistenza 6 vani; Rendita € 1.038,08 (milletrentotto/08)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Confini:**

Nord – altra proprietà
Sud – altra proprietà
Est – altra proprietà
Ovest – altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**B2 - Descrizione dell'immobile****UFFICIO**

Immobile con destinazione d'uso Ufficio costruito intorno al 1991; distribuito su un unico piano (piano primo) e con cantina nel piano interrato, sito in Via Europa n. 102 Frazione Camignone del Comune di Passirano (BS). A piano primo sono presenti: l'ingresso, tre uffici, la sala riunioni, l'archivio, il ripostiglio ed il bagno. L'edificio è libero su due lati, presenta una scala comune a tutte le unità.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni. Le pareti esterne sono di tipo prefabbricato. La pavimentazione esterna è in asfalto. Tutte le finestre presentano serramenti in alluminio con vetri doppi e sistemi oscuranti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Tecno Progetti Studio Associato**

Via San Felice, 55/B – 25012 CALVISANO (BS)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Gianluigi Maccabiani – Geom. Paolo Ottoneini – Ing. Matteo Scolato – Ing. Mirko Bressanini – Geom. Nicola Clerici
Tel./Fax: 030.968667 – C.F./P.IVA: 01875150987 – E-mail: info@tecnoprogettcalvisano.it – Web: www.tecnoprogettcalvisano.it

costituiti da veneziane. La porta di ingresso è di tipo blindato.

I canali di gronda ed i pluviali di smaltimento delle acque meteoriche sono in lamiera preverniciata ed il tetto è piano di tipo prefabbricato in cemento.

Ambienti interni. Le pareti interne sono tinteggiate ed abbellite da installazioni e particolari ricercati. I soffitti risultano ricoperti da controsoffittature modulari comprendenti l'impianto luci. La pavimentazione del bagno e dell'archivio è in ceramica mentre negli altri ambienti è stata ricoperta con parquet, le porte interne sono in legno. Il bagno è dotato di WC, bidet, doccia e lavabo e presenta sia i rivestimenti che i pavimenti in ceramica ed al suo interno è presente il boiler dell'acqua calda sanitaria. Nel ripostiglio sono presenti i generatori di produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è di tipo ibrido alimentato da pompa di calore integrato da caldaia per la produzione di riscaldamento e raffrescamento mediante ventilconvettori.

B3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 20/09/2018 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:



Intestazione di cui sopra derivante da:

SCRITTURA PRIVATA del 15/04/1994 protocollo n. 151530 in atti dal 04/09/2000 Repertorio n.: 9384
Rogante: Zichichi Sede: Brescia Registrazione: COMPRAVENDITA (n.22478.1/1994)

Secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta di possibili contratti di locazione, l'immobile sito in Comune di Passirano costituisce oggetto di un contratto di locazione registrato in data 16/06/2011 presso l'ufficio territoriale di Brescia 2 serie 3 numero 6650 (prospetto all'allegato B9).

B4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Secondo le attuali norme urbanistiche il mappale, sito in via Europa n. 102 Frazione Camignone del Comune di Passirano (BS), visto il PGT vigente ricade in zona urbanistica: "Ambiti produttivi consolidati" – art. 17.1 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) – Vedasi "Allegato B1"-.

B5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 313267 eseguita in data 06/12/2018 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **ISCRIZIONE** del 23/06/1993 – Registro Particolare 2689 Registro Generale 15999
Pubblico ufficiale ZICHICHI CHIARA Repertorio 5426 del 16/06/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1825 del 09/07/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 1826 del 09/07/1994 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 3. Annotazione n. 897 del 13/03/1995 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 4. Annotazione n. 898 del 13/03/1995 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 5. Annotazione n. 3113 del 20/05/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2554 del 02/09/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 8352 del 14/10/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE** del 07/05/1994 – Registro Particolare 8706 Registro Generale 12005
Pubblico ufficiale ZICHICHI CHIARA Repertorio 9383 del 15/04/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE** del 07/05/1994 – Registro Particolare 8707 Registro Generale 12006
Pubblico ufficiale ZICHICHI CHIARA Repertorio 9384 del 15/04/1994
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 25/08/2017 – Registro Particolare 6365 Registro Generale 38983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5097 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B6 - Regolarità edilizia e conformità catastale

L'immobile, sito in Via Europa n. 102 in Comune di Passirano (BS) in seguito alla ricerca presso gli uffici competenti effettuata in data 06/12/2018 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e delle seguenti variazioni catastali:

- **RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA** del 19/11/1991 Prot. n. 6953 per costruzione capannoni aventi varie destinazioni;
- **CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 210/91** Protocollo n. 6953 del 19/11/1991 relativa alla pratica edilizia n. 210/91 per la costruzione di capannoni aventi varie destinazioni;
- **DENUNCIA OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO** protocollo n. 1232 del 23/03/1992;
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** protocollo n. 1559 del 20/01/1993;
- **INIZIO LAVORI** protocollo n. 3719 del 14/06/1994 per creazione di tramezzature interne e servizi igienici;
- **RICHIESTA DI AGIBILITA'** relativa alla pratica edilizia n. 210/91 protocollata il 01/02/1993;
- **RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA** protocollo n. 5266 del 10/08/1994 per cambio di destinazione

d'uso;

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 940/0152** del 10/08/1994 relativa alla pratica edilizia n. 1994/0152 Prot. 94/05266;



A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/11/2018 si evidenzia la **non conformità catastale** delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi e la **non conformità urbanistica** rispetto al progetto autorizzato. Pertanto l'immobile necessita della redazione di pratica edilizia per la redistribuzione dei locali interni e dell'aggiornamento della planimetria catastale.



B7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE B)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona data la difficoltà oggettiva di reperire beni immobili equiparabili.

Considerando quanto suddetto, si procede alla stima utilizzando un probabile valore di costruzione ipotizzando i costi di costruzione a nuovo dell'immobile e applicando i coefficienti di riduzione in funzione della vetustà e dello stato di conservazione.

Per la valutazione dell'immobile si è ipotizzato un valore di mercato pari a 1430 €/mq, utilizzando il valore riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari e maggiorandolo di circa il 10% per le finiture di pregio dei locali interni (min. 1100 – max. 1300 1-2018), e deprezzato con i coefficienti di vetustà (0,795 - immobile ristrutturato nel 1992) e di conservazione (1,00 - immobile che non necessita di interventi).

VALORE DI MERCATO										
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Vetustà	Conservaz.	Valore Immobiliare
Uffici	1	1897	8	125,00	1,00	125,00	1 430,00	0,795	1,00	142 106,25 €
Archivio interrato				35,00	0,50	17,50	1 430,00	0,795	1,00	19 894,88 €
									Totale	162 001,13 €
									quota proprietà	valore
Uffici	Fg. 1, part. 1897, sub. 8								1/1	162 001,13 €
Vano scala comune	Fg. 1, part. 1897, sub. 8									0,00 €
Deprezzamento per pratica edilizia di opere interne e aggiornamento catastale									-3 500,00	
									TOTALE valore immobile	159 000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 159.000,00

(euro centocinquantanovemila/00)

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N.:****168/18****C - COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO: CAPANNONE****CAPANNONE CON CORTE ESCLUSIVA E PARCHEGGIO PRIVATO**

Il fabbricato in oggetto è collocato nella zona produttiva del Comune di Provaglio d'Iseo a confine con la Frazione Camignone del Comune di Passirano in Via Sandro Petrini n. 5/11. Il fabbricato in oggetto risulta completo di tutte le reti di servizio primario.

C1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini**CAPANNONE**

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT:

– **Foglio 24 – Particella 106;**

Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 361 mq; Rendita € 540,68 (cinquecentoquaranta/68)

Confini:

Nord	– altra proprietà
Sud	– altra proprietà
Est	– altra proprietà
Ovest	– altra proprietà

C2 - Descrizione dell'immobile**CAPANNONE CON UFFICI**

Immobile con destinazione d'uso produttiva/commerciale costruito intorno al 1992; distribuito su due piani (piano terra e piano primo), sito in Via Sandro Petrini n. 5/11 Comune di Provaglio d'Iseo (BS). L'immobile è composto a piano terra da ufficio, bagni di servizio, docce e spogliatoi, scala interna collegata a piano primo (uffici) e zona deposito. L'edificio è libero su tre lati, gode di parcheggio privato e corte esclusiva.

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni. Le pareti esterne sono di tipo prefabbricato. La pavimentazione esterna della zona adibita a corte esclusiva è cementata e risulta installata una cisterna di gasolio con pompa di benzina. Su tutto il perimetro esterno l'edificio e la corte esclusiva risultano muniti di dispositivi antincendio, telecamere di videosorveglianza e antifurto da esterno. L'accesso a quest'area avviene direttamente da Via S. Petrini mediante cancello automatico. I parcheggi privati sono

individuati da pavimentazione a blocchi e apposita segnaletica. Tutte le finestre presentano serramenti in alluminio con vetro doppio ed alcune finestre sono presenti sul tetto dell'edificio nella zona deposito di tipo a nastro in alluminio con vetro singolo e apribili. Le porte di ingresso alla struttura sono in alluminio con vetro doppio. Il tetto è piano di tipo prefabbricato in cemento.

Ambienti interni. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre i pavimenti sono in ceramica, nelle zone dei bagni e degli uffici. Le porte interne sono in legno. I bagni a piano terra sono forniti di impianto docce, lavabi, WC e con pavimenti e muri rivestiti con piastrelle in ceramica. La zona adibita a deposito è munita di dispositivi antincendio. Una porzione di questa zona è a tutta altezza e presenta due uscite antincendio, è illuminata da finestrate e presenta una scala in ferro per la comunicazione con gli uffici a piano primo mediante una finestra passacarte. Gli uffici a piano primo sono accessibili mediante vano scala interno, risultano intonacati al civile e con pavimenti piastrellati, il bagno di pertinenza è provvisto di lavabo e WC. Il riscaldamento del fabbricato è fornito tramite pompa di calore collegata a ventilconvettori per la zona degli uffici a piano primo, mentre per i bagni e le zone a piano terra, il riscaldamento è fornito da caldaia tradizionale collegata a termosifoni a parete; infine per la zona del deposito sono presenti due generatori pensili di aria calda.

C3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 20/09/2018 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:

RAGNI PETROLI SRL con sede in PROVAGLIO D'ISEO (BS),

Partita Iva 01774460172, proprietà per 1/1;

Intestazione di cui sopra derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15/10/2001 protocollo n. 486440 Trascrizione in atti dal 26/11/2001 Repertorio n.: 62641 Rogante: CONTI ELIGIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24763.1/2001)

Secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta di possibili contratti di locazione, l'immobile sito in Comune di Provaglio d'Iseo non costituisce oggetto di alcun contratto di locazione registrato.

C4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Capannone classificato dal PGT vigente del Comune di Provaglio d'Iseo come "Ambito produttivo consolidato", vedasi "Allegato C1".

Soggetta a Convenzioni Urbanistiche stipulate con il Comune di Provaglio d'Iseo:

- in data 04/05/1990 n. 42838/8166 di rep. Notaio Ambrosini, registrata a Brescia il 18/05/1990 al n. 2965 S.1 e trascritto a Brescia il 25/05/1990 ai n.ri 15688/11149;
 - in data 10/04/1991 n. 50977/9332 di rep. Notaio Ambrosini, registrata a Brescia il 24/04/1991 al n. 2523 e trascritta a Brescia il 7/05/1991 ai n.ri 13008/9406;
- entrambe relative al Piano di Lottizzazione per l'insediamento aziende artigiane in località Noccole.

C5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 315666 eseguita in data 06/12/2018 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **TRASCRIZIONE** del 20/10/2001 – Registro Particolare 24763 Registro Generale 39350
Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 62641 del 15/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 20/10/2001 – Registro Particolare 9076 Registro Generale 39351
Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 62642 del 15/10/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 8807 del 18/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- **ISCRIZIONE** del 25/08/2017 – Registro Particolare 6365 Registro Generale 38983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5097 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

C6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità

L'immobile, sito in via S. Petri n. 5/11 in Comune di Provaglio d'Iseo (BS), secondo la ricerca presso gli uffici competenti effettuata in data 27/11/2018 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e delle seguenti variazioni catastali:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** gratuita per opere edilizie n. 78 - Protocollo n. 1590 Registro costruzioni n. 4287 del 11/08/1990 – per opere di urbanizzazione primarie;
- **CONCESSIONE EDILIZIA** con contributo di costruzione n. 56 del 27/04/1991 – Registro costruzioni n. 4342 Prof. n. 2619 inerente la costruzione del fabbricato del "lotto L", come riconosciuto sul piano di lottizzazione del quale il lotto è parte;

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** del 14/04/1992 n. 4711 inerente il "lotto L";
- **RICHIESTA DI ABITABILITA'** del 27/09/2001 prot. n. 8925;
- **PRATICA EDILIZIA** n. P.E. 6793 – 2002 – Autorizzazione Edilizia n. 5/2002 per modifica di accesso carraio e nuova disposizione parcheggi pubblici;
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'** del 18/01/2002 Protocollo n. 471 per opere interne e realizzazione nuove aperture;

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/11/2018 si evidenzia la **non conformità sia catastale che urbanistica** per la realizzazione di scala e apertura interna non autorizzata e accatastata.



C7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE C)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona data la difficoltà oggettiva di reperire beni immobili equiparabili.

Considerando quanto suddetto, si procede alla stima utilizzando un probabile valore di costruzione ipotizzando i costi di costruzione a nuovo dell'immobile e applicando i coefficienti di riduzione in funzione della vetustà e dello stato di conservazione.

Per la valutazione dell'immobile si sono ipotizzati più valori di mercato per ogni porzione di fabbricato adibita ad attività diverse. Per quanto riguarda gli uffici risulta pari a 1.100 €/mq (min. 1.100 – max. 1.400); per la porzione adibita a deposito risulta pari a 700 €/mq (min. 570 – max. 700), mentre per i parcheggi esclusivi si è tenuto conto di un valore pari a 370 €/mq (min. 310 – max. 370) come riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (1-2018), tutti deprezzati con il coefficiente di vetustà (0,79 - immobile ristrutturato nel 1991) e quelli di conservazione che variano in base allo stato di manutenzione dei luoghi.

VALORE DI MERCATO										
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Vetustà	Conservaz.	Valore Immobiliare
Uffici	24	106		204,00	1,00	204,00	1 100,00	0,79	0,90	159 548,40 €
Deposito				208,00	1,00	208,00	700,00	0,79	0,90	103 521,60 €
Corte esclusiva				72,00	0,10	7,20	700,00	0,79	0,90	3 583,44 €
Parcheggi esclusivi				21,00	1,00	21,00	370,00	0,79	1,00	6 138,30 €
									Totale	272 791,74 €
									quota proprietà	valore
Capannone		Fg. 24, part. 106							1/1	272 791,74 €
Deprezzato per pratica in sanatoria di opere interne e aggiornamento catastale										-3 500,00
									TOTALE valore immobile	269 000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 269.000,00

(euro duecentosessantannovemila/00)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
FALLIMENTO N.:

168/18

ASTE
GIUDIZIARIE®**D - COMUNE DI CELLATICA: TERRENO AGRICOLO**

TERRENO AGRICOLO: VIGNETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il mappale in oggetto è collocato nella periferia del centro abitato del Comune di Cellatica in Via Papa Giovanni XXIII.

ASTE
GIUDIZIARIE®**D1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini**

TERRENO AGRICOLO

Attualmente censito come segue al Catasto Terreni:

– **Foglio 8 – Particella 9;**

Qualità: *Vigneto*; Classe:1; Superficie 43 are 10 ca; Reddito Dominicale: 66,78 €; Reddito Agrario: 30,05 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini:

Nord – Via Papa Giovanni XXIII
Sud – altre proprietà (mapp. 30)
Est – altra proprietà (mapp. 472 - 203)
Ovest – altra proprietà (mapp. 8)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**D2 - Descrizione dell'immobile**

Terreno agricolo di tipo Vigneto, sito in via Papa Giovanni XXIII del Comune di Cellatica (BS).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**D3 - Stato di possesso dell'immobile**

A seguito di visura aggiornata al 20/09/2018 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RAGNI PETROLI SRL con sede in PROVAGLIO D'ISEO (BS),

Partita Iva 01774460172, proprietà per 1/1;

Intestazione di cui sopra derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecno Progetti Studio Associato

Via San Felice, 55/B - 25012 CALVISANO (BS)

04/08/2017 Repertorio n.: 4975 Rogante: CUSCITO LEONARDO Sede: GAMBARA Registrazione:
Sede: COMPRAVENDITA (n. 22171.1/2017).

D4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Terreno agricolo classificato catastalmente come Vigneto e rientrante secondo il PGT vigente in:

- Zona AS "Area di salvaguardia" art. 38 e 40 Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole;
- Zona ANT "Area non soggetta a trasformazione urbanistica" art. 38 e 40 NTA Piano delle Regole;
- "Area di rispetto delle infrastrutture per la mobilità" art. 42 NTA del Piano delle Regole;
- Parco Locale di interesse Sovracomunale PLIS "Parco delle colline di Brescia".

D5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 316248 eseguita in data 06/12/2018 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **TRASCRIZIONE** del 12/11/2003 – Registro Particolare 33908 Registro Generale 55835
Pubblico ufficiale AMBROSINI DARIO Repertorio 103079/26722 del 24/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE** del 04/08/2017 – Registro Particolare 22171 Registro Generale 36396
Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Repertorio 4975/3087 del 01/08/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 25/08/2017 – Registro Particolare 6365 Registro Generale 38983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5097 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

D6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Cellatica, Prot. n. 0013790 del 06/11/2018, il terreno nel Piano di Governo del Territorio vigente presenta le seguenti limitazioni:

- ✓ parte in Zona AS "Area di salvaguardia", soggetto alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 38 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, allegato al certificato;
- ✓ parte in Zona ANT "Area non soggetta a trasformazione urbanistica" soggetta alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 38 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, allegato al certificato;
- ✓ parte ricompreso nell' "Area di rispetto delle infrastrutture per la mobilità" soggetta alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, allegato al certificato;
- ✓ ricompreso all'interno della perimetrazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS "Parco delle Colline di Brescia" - (vedasi "Allegato D6")

Si evidenzia la **conformità catastale** dello stato dei luoghi.

D7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE D)

Per la stima del terreno si sono utilizzati i valori unitari di riferimento come da tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia pari a 100.000,00 €/Ha e quindi considerati come pari a 10,00 €/mq.

Riferiti alla Regione Agraria n° 10 comprendente i Comuni di: Botticino, Brescia, Castel Mella, **Cellatica**, Collebeato, Concesio, Gavardo, Gussago, Monticelli Brusati, Nuvolento, Nuvolera, Ome, Paitone, Prevalle, Rezzato, San Zeno Naviglio, Villanuova sul clisi; catalogato come da visura storica come Vigneto.

VALORE AGRICOLO MEDIO								
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Valore Immobiliare
Vigneto	8	9		4 310,00	1,00	4 310,00	10,00	43 100,00 €
							Totale	43 100,00 €
							quota proprietà	valore
Vigneto		Fg. 8, part. 9					1/1	43 100,00 €
							TOTALE valore immobile	43 000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 43.000,00
(euro quarantatremila/00)

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.:

168/18

E - COMUNE DI REGGIO EMILIA: APPARTAMENTO**APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA**

L'abitazione oggetto di perizia è collocata in Frazione S. Bartolomeo, sotto il Comune di Reggio nell'Emilia. L'appartamento è parte di un complesso edilizio ubicato in Via Giovanni da Verrazzano n. 24, nelle vicinanze della Scuola primaria Statale. La zona in oggetto risulta completa di tutte le reti di servizio primario.

E1 - Identificazione dei dati catastali e dei confini**ABITAZIONE**

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati:

– **Foglio 203 – Particella 375 – Subalterno 11;**

Categoria A/2; Classe 2; Consistenza 5 vani; Rendita € 426,08 (quattrocentoventisei/08)

AUTORIMESSA

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati:

– **Foglio 203 – Particella 373 – Subalterno 8;**

Graffato:

– **Particella 374 – Subalterno 15;**

Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 22 mq; Rendita € 90,90 (novanta/90)

Confini:

Nord – altra proprietà

Sud – altra proprietà

Est – altra proprietà

Ovest – altra proprietà

E2 - Descrizione dell'immobile

Immobile con destinazione d'uso residenziale costruito intorno al 2002 e distribuito su due piani fuori terra, sito in Via Giovanni da Verrazzano n. 24 nella frazione di S. Bartolomeo del Comune di Reggio nell'Emilia (RE). Parte di un complesso edilizio urbano, si distribuisce a piano secondo e nel sottotetto. Nel complesso edilizio non sono installati ascensori, l'accesso è possibile da ingresso e

vano scala comuni a tutte le unità abitative.

Al piano terra son ubicati i garage di tutte le porzioni immobiliari.

A piano secondo sono presenti: soggiorno e sala da pranzo open-space, cucina, disimpegno, bagno, camera doppia e vano scala interno per accedere direttamente al sottotetto nel quale risultano esserci tre camere collegate da disimpegno, ed il bagno. L'edificio è libero su due lati ed ha accesso al balcone mediante il soggiorno. A piano terra c'è l'autorimessa di pertinenza compresa di cantina, accessibile dal garage.

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate, con abbellimenti in mattoni faccia a vista. La pavimentazione del balcone è in ceramica. Tutte le finestre presentano serramenti in legno con vetro doppio e sistemi oscuranti costituiti da ante in legno verniciate. La porta d'ingresso è di tipo blindato. I canali di gronda ed i pluviali di smaltimento delle acque meteoriche sono in lamiera preverniciata mentre il tetto è in cemento armato rivestito da tegole.

Ambienti interni. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati mentre nei due bagni dell'unità le pareti sono piastrellate per circa due metri. Le porte interne sono in legno.

A piano secondo i pavimenti delle stanze sono in ceramica con relativo battiscopa mentre a piano sottotetto il pavimento è rivestito in parquet con battiscopa in legno mentre il pavimento del bagno, di questo piano, è in ceramica. I bagni dell'abitazione a piano secondo e a piano sottotetto sono dotati di WC, bidet, lavabo e doccia.

Il riscaldamento del fabbricato è fornito tramite radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas.

E3 - Stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura aggiornata al 20/09/2018 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, l'immobile risulta proprietà di:



Intestazione di cui sopra derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/01/2014 Repertorio n.: 61750 Rogante: GARIONI ALDO Sede: TRAVAGLIATO Registrazione: Sede: CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 360.1/2014)

Secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta di possibili contratti di locazione, l'immobile sito in Comune di Reggio nell'Emilia non costituisce oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato registrato.

E4 - Formalità, vincoli ed oneri – Attitudine edificatoria – Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente)

Il PGT vigente del Comune di Reggio nell' Emilia indica che l'immobile in oggetto di stima ricade in "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali – capo 4.2". Inoltre, secondo le attuali norme urbanistiche sull'immobile in oggetto grava il vincolo archeologico.

E5 - Formalità, vincoli ed oneri – (non opponibili all'acquirente)

A seguito di ispezione telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate n° T 317322 eseguita in data 06/12/2018 per l'immobile oggetto della perizia risulta:

- **TRASCRIZIONE** del 29/09/2004 – Registro Particolare 14865 Registro Generale 25397
Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 45021 del 14/09/2004
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 6168 del 16/12/2005 (RISOLUZIONE)
- **ANNOTAZIONE** del 21/04/2005 – Registro Particolare 2059 Registro Generale 11084
Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 4775 del 15/07/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6754 del 2002
- **TRASCRIZIONE** del 28/12/2005 – Registro Particolare 21287 Registro generale 37540
Pubblico ufficiale CONTABILE MARIA CARMEN Repertorio 49207/14465 del 13/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 05/06/2013 – Registro Particolare 1228 Registro Generale 10231
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12881/2013 del 04/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 100 del 09/01/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **TRASCRIZIONE** del 14/01/2014 – Registro Particolare 360 Registro generale 503
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 61750/30555 del 01/10/2012
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- **ISCRIZIONE** del 15/01/2014 – Registro Particolare 63 Registro generale 576
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4353 del 05/12/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE** del 28/08/2017 – Registro Particolare 2942 Registro generale 18953
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5097 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

E6 - Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità

L'immobile, sito in Via Dante Freddi in Comune di Reggio nell' Emilia (RE), in seguito alla ricerca presso gli uffici competenti effettuata in data 29/11/2018 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e delle seguenti variazioni catastali:

- **RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA** del 29/07/2002 n. 15776;
- **CONCESSIONE EDILIZIA** n. 15776/2002 del 08/04/2004;
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'** del 06/10/2003 per varianti in corso d'opera n. 19692 P.G. 15776/2002 e relativa alla C.E. n. 15776/2002 del 08/10/2002;
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'** del 08/04/2004;
- **CERTIFICATO DI CONFORMITA' ED AGIBILITA' EDILIZIA** P.G. n. 7359/2004 del 08/03/2006;

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/10/2018 si evidenzia la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi e la **conformità urbanistica** rispetto al progetto autorizzato.

E7 - Stima del VALORE degli immobili (IMMOBILE E)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona data la difficoltà oggettiva di reperire beni immobili equiparabili.

Considerando quanto suddetto, si procede alla stima utilizzando un probabile valore di costruzione ipotizzando i costi di costruzione a nuovo dell'immobile e applicando i coefficienti di riduzione in funzione della vetustà e dello stato di conservazione.

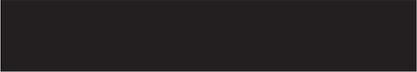
Per la valutazione dell'immobile si è ipotizzato un valore di mercato pari a 1550 €/mq utilizzando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (min. 1.100 – max. 1.550 1-2018), deprezzato con i coefficienti di vetustà (0,845 - immobile del 2002) e di conservazione (0,90 - immobile che non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria).

VALORE DI MERCATO										
Descrizione	Fg.	Part.	sub.	Superficie (mq)	Coefficienti di omogeneizz.	Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Vetustà	Conservaz.	Valore Immobiliare
Abitazione	203	375	11	69,00	1,00	69,00	1 550,00	0,845	0,90	81 335,48 €
Sottotetto				64,00	0,60	38,40	1 550,00	0,845	0,90	45 264,96 €
Balcone				7,00	0,25	1,75	1 550,00	0,845	0,90	2 062,86 €
Autorimessa	203	373	8	20,00	0,40	8,00	1 550,00	0,845	0,90	9 430,20 €
Cantina				3,50	0,50	1,75	1 550,00	0,845	0,90	2 062,86 €
Spazio di manovra				9,00	0,05	0,45	1 550,00	0,845	0,90	530,45 €
									Totale	140 686,80 €
									quota proprietà	valore
Appartamento	Fg. 203, part. 375 - 373, sub. 11 - 8								1/1	140 686,80 €
									TOTALE valore immobile	141 000,00 €

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato in:

€ 141.000,00

(euro centoquarantunomila/00)

TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N.: 168/18** **Allegati A – COMUNE DI ALFIANELLO:**
APPARTAMENTO**Foglio n. 8 – Particella n. 515 – Subalterni 12 e 32**

ALLEGATO A1 – Estratto PGT

ALLEGATO A2 – Estratto MAPPA

ALLEGATO A3 – Visure catastali e planimetrie

ALLEGATO A4 – Documentazione fotografica

ALLEGATO A5 – Copia atto di provenienza

ALLEGATO A6 – Convenzione urbanistica

ALLEGATO A7 – Pratica edilizia

ALLEGATO A8 – Certificato di collaudo

ALLEGATO A9 – Richiesta di agibilità

ALLEGATO A10 – Contratti di locazione

ALLEGATO A11 – Ispezioni telematiche

