

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento n. 200/2015



Giudice delegato:

DOTT.SSA AGNESE VINCENZA

Anagrafica

Creditore precedente:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA
IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE UNICO



Rappresentato dall'Avvocato

Dott. Stefano Sbardolini
Vicolo della Stazione, 11 – 25122 Brescia (BS)
s.sbardolini@studiobarbi.it
Tel. 0302400295 - Fax 030294996

Esecutati:

Via



Rappresentati dall'Avvocato

Nessuno.



Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

GEOMETRA ALBERTO SIMONELLI

Corso Martiri della Libertà, 8 - 25122 Brescia

C.F. SMN LRT 80M06 B157B – P.I. 03546380985

Iscritto all'Albo di Brescia al n. 4985

Mob. 3397867958 – Tel. 030 Fax 0305109900

alberto.simonelli@geopec.it

SIMONELLI Geom. ALBERTO
Collegio Geometri di Brescia n. 4985
C.F.: SMN LRT 80M06 B157B
P.IVA: 03546380985



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	23.12.2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23.12.2015
Data della consegna del rapporto di valutazione	29.02.2016
Data della revisione del rapporto di valutazione	29.11.2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	__._.201__



3.a	Riepilogo generale dei valori	29
4.a	Dichiarazione di rispondenza	30
5.a	Elenco della documentazione allegata al presente Rapporto di Valutazione:	31



00 - Identificazione dei lotti00.1 *Identificazione dei lotti*

Nella prima stesura del Rapporto di Valutazione si era ritenuto congruo identificare l'intero patrimonio in n. 2 (due) lotti in ragione delle unità immobiliari (nel seguito "uu.ii.") oggetto del Fallimento n. 200/15.

In seguito a fatti emersi successivamente al deposito del Rapporto di Valutazione e agli accertamenti notarili effettuati dallo studio Notaio Rebuffoni di Lumezzane (BS), sono ad aggiornare l'elaborato con l'inserimento di alcune unità immobiliari di vario genere che risultano di fatto in proprietà piena o in parte della società

Attualmente, queste u.i., in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risultano essere intestate ad altre persone giuridiche in forza di atti di vario genere succedutisi nel tempo.

Di conseguenza abbiamo:

Lotto n. 01 – Comune di Lumezzane (BS), Via Sant' Antonio n. 57/D.
(CAPANNONE E CABINA ELETTRICA)

Identificativi catastali**Lotto 01a**

<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 94	Sub. 7	cat.C/3 cl. 3
<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 94	Sub. 8	cat.C/3 cl. 3
<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 142	Sub. 1	cat.F/1

Lotto 01b

<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 84	Sub. 18	cat.D/1 (parte)
---------------------------------------	---------	---------	-----------------

Lotto n. 02 – Comune di Lumezzane (BS), Via Brescia n. 106.
(AUTORIMESSA, CORTE E CABINA ELETTRICA)

Identificativi catastali**Lotto 02a**

<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 94	Sub. 6	cat.C/6 cl. 4
<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 447		cat.F/1

Lotto 02b

<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 84	Sub. 18	cat.D/1 (parte)
---------------------------------------	---------	---------	-----------------

Lotto n. 03 – Comune di Lumezzane (BS), Via Sant' Antonio.
(AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO)

Identificativi catastali

<input type="checkbox"/> foglio NCT/8	map. 410		cat.F/1
---------------------------------------	----------	--	---------

00.2 *Divisibilità o indivisibilità dei lotti*

Il compendio immobiliare oggetto del presente Rapporto di Valutazione, come precisato al punto precedente, è stato suddiviso in n. 3 (TRE) lotti in ragione del fatto che gli immobili, anche se sono situati in un unico comune amministrativo e adiacenti, costituiscono beni immobiliari distinti e indipendenti e, anche dal punto di vista della loro commerciabilità, divisibili tra loro.

00.3 Scheda riassuntiva Lotto 01

LOTTO N. 01a

Descrizione sintetica Trattasi di officina meccanica, posta all'interno di capannone in cemento armato realizzato in opera, sviluppata su un unico piano fuori terra.

Ubicazione Via Sant'Antonio, 57/D – 25065 Lumezzane (BS)

Identificativi catastali Catasto Fabbricati
 (A)
 Foglio NCT/8 mappale 94 sub. 7, cat. C/3 cl. 3 mq 523 r.c. € 1.188,47
 Foglio NCT/8 mappale 94 sub. 8, cat. C/3 cl. 3 mq 100 r.c. € 227,24
 (B)
Foglio NCT/8 mappale 142 sub. 1, cat. F/1*

Quota di proprietà (A) . C.F. proprietà 1/1
Quota di proprietà (B) C.F. proprietà 12/36

Diritti reali in capo al Lotto Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **162.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € _____

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le uu.ii. presenti in questo lotto si trovano in una zona tipicamente produttiva a ovest del centro abitato del Comune di Lumezzane (BS). Trattasi di porzione di capannone artigianale in muratura e cemento armato con serramenti in ferro e pavimentazione in cemento. L'accesso all'u.i. avviene attraverso una controstrada alla principale Via Sant'Antonio di modesta dimensione. Per quanto riguarda l'u.i. di cui al mappale 142 sub. 1, trattasi di area di accesso ai capannoni, Per queste ragioni si ritiene che tali immobili, dal punto di vista commerciale, siano poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si No
 Conformità catastale X Si No
 Conformità titolarità X Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si X No
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, iscrizioni e/o trascrizioni X Si No
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si X No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 2930/1793 del 30.10.2014, trascritto a Brescia il 28.11.2014, R.P. 25482 R.G. 38177;
- Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. 200 del 15.07.2015, trascritta a Brescia il 09.02.16 R.P. 2953 R.G. 4674;

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria rep. 36686/17845 del 19.04.2010, trascritta a Brescia il 20.04.2010 R.P. 3919 R.G. 16061;
- Ipoteca Volontaria rep. 40492/20331 del 15.12.2011, trascritta a Brescia il 22.12.2011 R.P. 11067 R.G. 52654;

LOTTO N. 01b

Descrizione sintetica	Trattasi di cabina elettrica in comunione con altri proprietà.	
Ubicazione	Via Brescia – 25065 Lumezzane (BS)	
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Foglio NCT/8 mappale 84 sub. 18, cat. D/1	 r.c. € 52,00
Quota di proprietà	C.F.	proprietà 24/48
Diritti reali in capo al Lotto	<u>Proprietà per 24/96</u> <u><i>I restanti 24/96 sono inseriti nel Lotto 02.</i></u>	

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **0,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **0,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di cabina elettrica posta nel sedime dell'edificio principale, al piano seminterrato con accesso da Via Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si <input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si <input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si X No **

** In merito all'u.i. di cui al mappale 84 sub. 18, sono a precisare che la restante proprietà appartiene alla società " . " per la piena proprietà della quota indivisa di 24/48, alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 4/48, ai signori per la piena proprietà della quota indivisa di 1/48 ciascuno e alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 6/48.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si X No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, iscrizioni e/o trascrizioni	X Si <input type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si X No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nessuna.



00.4 Scheda riassuntiva Lotto 02

LOTTO N. 02a

Descrizione sintetica Trattasi di autorimessa posto ad un livello inferiore rispetto al piano di calpestio delle u.i. principali. Esiste un collegamento diretto tra le uu.ii. di cui al Lotto 1, mediante scala in ferro. L'accesso a tale u.i. avviene da Via Brescia, mediante rampa, cancello e area di manovra di altra proprietà censita al foglio 8 mappale 235 con diritti non definiti e pertanto sarà necessario determinare un accordo con l'attuale proprietà.

Ubicazione Via Brescia, 106 – 25065 Lumezzane (BS)

Identificativi catastali Catasto Fabbricati
Foglio NCT/8 mappale 94 sub. 6, cat. C/6 cl. 4 mq 27 r.c. € 61,36
Foglio NCT/8 mappale 447, cat. F/1

Quota di proprietà C.F. proprietà 1/1

Diritti reali in capo al Lotto Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **15.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € _____

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'u.i. presente si trova all'interno del medesimo corpo di fabbrica delle due uu.ii. principali definite ai sub. 7 e 8 ma ad un livello differente. Infatti questa autorimessa è posizionata ad un piano inferiore rispetto al piano di calpestio delle due uu.ii. di cui al lotto precedente. Questa autorimessa è raggiungibile dalla Via Brescia, in corrispondenza del civico 106. Non è stata rilevata alcuna titolarità sulle aree che consentono l'accesso alla medesima, ma è consentito, come confermato dagli utilizzatori delle uu.ii. presenti sul mappale 235, il semplice passaggio per l'accesso e l'eventuale carico e scarico. Per queste ragioni si ritiene che tale immobile, dal punto di vista commerciale, siano poco appetibile o lo possa invece essere per le uu.ii. adiacenti.

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, iscrizioni e/o trascrizioni Si No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 2930/1793 del 30.10.2014, trascritto a Brescia il 28.11.2014, R.P. 25482 R.G. 38177;
- Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. 200 del 15.07.2015, trascritta a Brescia il 09.02.16 R.P. 2953 R.G. 4674;

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria rep. 40492/20331 del 15.12.2011, trascritta a Brescia il 22.12.2011 R.P. 11067 R.G. 52654;

LOTTO N. 02b

Descrizione sintetica	Trattasi di cabina elettrica in comunione con altri proprietà.	
Ubicazione	Via Brescia – 25065 Lumezzane (BS)	
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Foglio NCT/8 mappale 84 sub. 18, cat. D/1	 r.c. € 52,00
Quota di proprietà	C.F.	proprietà 24/48
Diritti reali in capo al Lotto	<u>Proprietà per 24/96</u> <u><i>I restanti 24/96 sono inseriti nel Lotto 01.</i></u>	

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **0,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **0,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di cabina elettrica posta nel sedime dell'edificio principale, al piano seminterrato con accesso da Via Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si <input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si <input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si X No **

** In merito all'u.i. di cui al mappale 84 sub. 18, sono a precisare che la restante proprietà appartiene alla società " " per la piena proprietà della quota indivisa di 24/48, alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 4/48, ai signori per la piena proprietà della quota indivisa di 1/48 ciascuno e alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 6/48.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si X No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, iscrizioni e/o trascrizioni	X Si <input type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si X No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nessuna.



00.5 Scheda riassuntiva Lotto 03

LOTTO N. 03

Descrizione sintetica Trattasi di area costituente allargamento di Via Sant'Antonio che potrebbe essere soggetta a decreto di trasferimento per pubblica utilità da parte ed a favore del Comune di Lumezzane.

Ubicazione Via Sant'Antonio – 25065 Lumezzane (BS)

Identificativi catastali Catasto Fabbricati
Foglio NCT/8 mappale 410, cat. F/1

Quota di proprietà C.F. proprietà 12/48

Diritti reali in capo al Lotto Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 0,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 0,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di area che dovrà essere soggetta ad esproprio da parte del Comune di Lumezzane.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Sì No
 Conformità catastale Sì No
 Conformità titolarità Sì No **

****u.i. map. 410**

la restante proprietà appartiene alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 4/48, ai signori per la piena proprietà della quota indivisa di 1/48 ciascuno, alla signora per la piena proprietà della quota indivisa di 6/48, al signor e al signor per la piena proprietà della quota indivisa di 12/48 ciascuno.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Sì No
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, iscrizioni e/o trascrizioni Sì No
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nessuna.



LOTTO “01a”

1.A Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc

1.A.1 Certificato notarile ventennale



Non essendo presente, si è ritenuto opportuno procedere a recuperare una nuova ispezione per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia.

1.A.2 Atto di provenienza

L’acquisto degli immobili è avvenuto tramite atto per mutamento di denominazione o ragione sociale stipulato in data 30/10/2014 rep. n. 2930 di repertorio del Notaio Ariasi Nicola.



1.A.3 Certificato di Matrimonio

Trattandosi di persona giuridica si è ritenuto opportuno non procedere alla richiesta del certificato di matrimonio per il Sig.

1.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni

1.B.1.1 Descrizione sintetica dell’immobile

Trattasi di porzione di capannone artigianale in muratura e cemento armato. Le unità trattate si trovano in una zona tipicamente produttiva a ovest del centro abitato del Comune di Lumezzane (BS) in Via Sant’Antonio, 57/D.

L’immobile oggetto di stima è così composto:

- Corpo principale composto da un unico piano terra adibito a laboratorio con locali latrine, identificato catastalmente al sub. 7. Al suo interno sono stati ricavati degli ambienti, uno a piano terra ed uno a piano primo, destinati rispettivamente ad archivio e uffici. Il collegamento avviene mediante una scala a chiocciola di piccole dimensioni.
- Corpo secondario, adiacente e collegato al primo, identificato catastalmente al sub. 8, anch’esso destinato ad officina meccanica, con strutture e serramenti in metallo. Da questa porzione di fabbricato, mediante una scala esterna in metallo, è possibile scendere in un cortile di altra proprietà dove è posizionata l’autorimessa di proprietà.

L’attuale conformazione distributiva deriva, come rilevato presso il competente ufficio comunale, dalla C.E. n. 861/1013 prot. 950 del 22/01/1980, successivo ampliamento C.E. n. 461/1016 del 13/04/1990 prot. 5886 e condono edilizio del 10/12/2004 prot. 51129.

L’unità immobiliare, all’atto del sopralluogo, si presenta in un “agile” stato di conservazione.

Finiture esterne – Trattasi di porzione di fabbricato:

- pareti esterne in muratura e/o cemento armato tinteggiate;
- serramenti esterni in metallo semplice;
- copertura in pannelli prefabbricati e lattomeria in lamiera;



Finiture interne:

- Piano terra:
 - pareti con intonaco civile tinteggiate;
 - pavimenti officina in battuto di cls;
 - pavimentazione uffici in piastrelle di ceramica;
 - porte interne in legno tamburate;
 - scala interna in metallo;
- Impianto elettrico:
 - A vista appare un impianto da riammodernale. Non è presente la dichiarazione di conformità.
- Impianto idro-sanitario:
 - I locali servizi igienici si presentano abbandonati e/o comunque non mantenuti in ordine da diverso tempo. E' presente una caldaia di tipo murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, posta al di sopra del blocco bagni, ma non è stato possibile prenderne le caratteristiche e verificare l'esistenza dei certificati di manutenzione.
- Impianto termico:
 - E' presente un impianto di riscaldamento composto da n. 2 generatori di aria calda pensili a gas metano marca ROBUR. Non è presente la dichiarazione di conformità e/o i certificati di manutenzione.
- Impianto di condizionamento:
 - E' presente un impianto di condizionamento per la zona archivio e uffici, munito di due split marca Daikyn, di diversa epoca di installazione. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.



Segnalo che l'u.i. in questione non ha titolarità su alcuna area che permette l'accesso, né verso Via Sant'Antonio, e né verso Via Brescia. Come comunicato dai proprietari e utilizzatori delle u.i. adiacenti alle u.i. qui descritte, agli utilizzatori delle u.i. oggetto della presente è consentito il solo carico e scarico nelle immediate vicinanze degli ingressi.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Via Sant'Antonio;
- Sud mappale 146-151;
- Ovest Via Sant'Antonio;
- Est mappale 235;

Consistenza

- X Data del sopralluogo 14.01.2016
- X Desunto graficamente da:
 - X Planimetria catastale
 - N.B. schede di recente stesura
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

X Riscaldamento X Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Tipologia:

Centralizzato
 X Autonomo

: Robur a gas metano

Idrico-Sanitario

Bagno:

X Latrina
 X Lavabo
 Doccia

Condizionamento

X Presente
 Assente

: Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente
 X Assente

: Vetustà (anni) _____

Elettrico

X Presente
 Assente

: Vetustà (anni)

Antifurto

Presente
 Assente

: Vetustà (anni)

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente
 X Assente

: Vetustà (anni) _____

Impianto geotermico

Presente
 X Assente

: Vetustà (anni) _____

Domotica

Presente
 X Assente

: Vetustà (anni) _____

X Classe energetica

Classe desunta dall'APE*
 X Non desumibile

* Secondo la normativa vigente, D.d.u.o. 30 luglio 2015 - n. 6480 a seguito della D.G.R. n. 3868 del 17/07/2015, punto 3.4.c, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per le u.i. oggetto di "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

1.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Non esistono terreni agricoli nel presente lotto.



Calcolo superfici di proprietà – COMUNE DI LUMEZZANE

OFFICINA MECCANICA - foglio NCT/8 mappale 94 subalterno 7

Superficie principale

Piano Terra -	S.L.P.	mq	523,00
Piano Primo – uffici	<u>S.L.P.</u>	<u>mq</u>	<u>27,00</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>550,00</i>



OFFICINA MECCANICA - foglio NCT/8 mappale 94 subalterno 8

Superficie principale

Piano Terra -	<u>S.L.P.</u>	<u>mq</u>	<u>100,00</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>100,00</i>



Superficie commerciale Totale **mq 650,00** 



1.B.2 Indicazione pregressa dei beni

1.B.2.1 Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto.

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

Dati catastali assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio:

Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94

Sub. 7, cat. C/3 cl. 3 consistenza mq 523 Rendita catastale € 1.188,47

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94

Sub. 8, cat. C/3 cl. 3 consistenza mq 100 Rendita catastale € 227,24

Quota di proprietà - 1/1 Proprietà -

Elenco documentazione visionata:

- visura storica per immobile;
- estratto mappa catasto terreni foglio 8 mappale 94;
- schede catastali redatte dal Geom. Turati Paolo Giovanni in data 26/03/2010;

Data verifica catastale 14/01/2016.

Dati catastali risultanti dal titolo di provenienza:

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94

Sub. 7, cat. C/3 cl. 3 consistenza mq 523 Rendita catastale € 1.188,47

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94

Sub. 8, cat. C/3 cl. 3 consistenza mq 100 Rendita catastale € 227,24

Elenco documentazione visionata:

- visura storica per immobile;
- estratto mappa catasto terreni foglio 8 mappale 84-94;
- atto Notaio Nicola Ariasi rep. 2930 in data 30/10/2014;
- atto Notaio Piardi rep. 43903 in data 07/10/1991;

Data verifica catastale 14/01/2016.

1.B.2.2 *Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale*

Dal punto vista catastale, le planimetrie delle unità di cui ai subalterni 7 e 8 presenti oggi nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Si segnala che il mappale 94, con il quel sono identificate le u.i. oggetto della presente, è stato soppresso per inglobamento nel mappale 84 con pratica di Tipo Mappale n. 154 del 1981.

1.C **Stato di possesso**

1.C.1 *Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo*

Al momento del sopraluogo, il giorno 14.01.2016, l'immobile risultava essere libero.

1.C.2 *Esistenza contratti di affitto*

Non è presente alcun contratto di affitto.

1.C.3 *Valore locativo del bene*

In base ad una ricerca di mercato effettuata utilizzando i dati forniti dai siti internet delle agenzie immobiliari della zona, il valore locativo del compendio immobiliare oggetto del presente lotto, è di euro 2.000,00/mese.

1.D **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1.D.1 *Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura*

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 2930/1793 del 30.10.2014, trascritto a Brescia il 28.11.2014, R.P. 25482 R.G. 38177;
- Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. 200 del 15.07.2015, trascritta a Brescia il 09.02.16 R.P. 2953 R.G. 4674;

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 36686/17845 del 19.04.2010, trascritta a Brescia il 20.04.2010 R.P. 3919 R.G. 16061, per la somma capitale di euro 150.000,00, spese pari ad euro 150.000,00 e durata di anni n. 15;
- Ipoteca Volontaria rep. 40492/20331 del 15.12.2011, trascritta a Brescia il 22.12.2011 R.P. 11067 R.G. 52654, per la somma capitale di euro 230.000,00, spese pari ad euro 115.000,00 e durata di anni n. 8;

1.D.2 *Vincoli o oneri di natura condominiale*

Dalle informazioni ricevute dai proprietari delle uu.ii. adiacenti, il complesso immobiliare non è gestito in forma condominiale.

1.D.3 *Spese condominiali*

Assenti.

1.E Regolarità edilizia ed urbanistica

1.E.1 Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

1. Domanda di Licenza di Costruzione per opificio industriale ed uffici con abitazione;

Licenza di Costruzione n. prot.950 del 22.01.1980

2. Condonò edilizio per ampliamento Laboratorio;

Licenza di Costruzione n. C236 prot. 51129 del 10.12.2004

3. Certificato di Agibilità rilasciato il 12/11/1981

Fonte documentazione visionata

Comune di Lumezzane (BS)

Data verifica urbanistica

14.01.2016

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. (Redatto ai sensi della L.R. n.12 dell' 11 marzo 2005)

ADOZIONE: Delibera di CC n° 4 del 21/12/2013

APPROVAZIONE: Delibera di CC n°22 del 09/04/2014

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Zona D1 – produttiva consolidata

La destinazione produttiva è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

1.E.2 Abusi edilizi e loro sanabilità

In base alla lettura di tutta la documentazione disponibile si può dichiarare con ragionevole certezza che le u.i. sono conformi a quanto presente presso il competente ufficio comunale.

1.E.3 Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione

Nessuno.

1.E.4 In caso di terreni, verificare destinazione con CDU

Nel presente lotto non sono compresi terreni a destinazione agricola.

1.F Valore del bene e costi

1.F.1 Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni



Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Basi del valore

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, dei loro accessi, della loro visibilità dalla Via principale, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti nella medesima zona, nonché tenendo adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Lumezzane (BS).

LOTTO 01

Superficie commerciale totale: mq 650,00 x €/mq 250,00* = € 162.500,00

*(listino C.C.I.A di Brescia per u.i. “CAPANNONI” di tipo “DA RISTRUTTURARE - AGIBILE 2”, valore medio)

Per arrotondamento

= € 162.000,00

1.F.2 Costi di eventuali abusi e valore finale del bene

punto 1.B.2.2 (a dedurre) = €

punto 1.E.3 (a dedurre) = €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **162.000,00** diconsi Euro centosessantaduemilaeuro,00.



1. LOTTO “02”

2.A Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc



2.A.1 Certificato notarile ventennale

Non essendo presente, si è ritenuto opportuno procedere a recuperare una nuova ispezione per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia.

2.A.2 Atto di provenienza



L’acquisto degli immobili è avvenuto tramite atto per mutamento di denominazione o ragione sociale stipulato in data 30/10/2014 rep. n. 2930 di repertorio del Notaio Ariasi Nicola.

2.A.3 Certificato di Matrimonio

Trattasi di persona giuridica e pertanto non necessario.

2.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni

2.B.1.1 Descrizione sintetica dell’immobile

Trattasi di autorimessa posta ad un livello inferiore rispetto al capannone principale ma di fatto accessibile dall’esterno mediante un cortile di altra proprietà accessibile da Via Brescia 106. L’u.i. comprende una area adiacente di circa 29 mq.

L’attuale conformazione distributiva deriva, come rilevato presso il competente ufficio comunale, dal condono edilizio del 10.12.2004 prot. 51083.

L’unità immobiliare, all’atto del sopralluogo, si presenta in buono stato di conservazione.

Finiture:

- pavimentazione in battuto di cemento;
- murature in cemento armato;
- serramenti in metallo;
- Impianto elettrico:
 - A vista appare in buono stato di conservazione;

Segnalo che l’u.i. in questione non ha titolarità su alcuna area che permette l’accesso. Come comunicato dai proprietari e utilizzatori delle u.i. adiacenti, agli utilizzatori delle u.i. oggetto della presente è consentito il solo carico e scarico nelle immediate vicinanze degli ingressi.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord, Ovest terrapieno;
- Sud mappale 447;
- Ovest mappale 235;

Consistenza

X Data del sopralluogo

14.01.2016

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

Criterio di misurazione



- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

X Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
Tipologia:	<input type="checkbox"/> Centralizzato <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo	:
Idrico-Sanitario	Bagno:	
	<input type="checkbox"/> W.c. con Bidet <input type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Doccia	
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	: Vetustà (anni) _____
X Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE* <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	

* Secondo la normativa vigente, D.d.u.o. 30 luglio 2015 - n. 6480 a seguito della D.G.R. n. 3868 del 17/07/2015, punto 3.4.c, l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per le u.i. oggetto di " i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

2.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Non esistono terreni agricoli nel presente lotto.



Calcolo superfici di proprietà – COMUNE DI LUMEZZANE

AUTORIMESSA - foglio NCT/8 mappale 94 subalterno 6 con cortile foglio NCT/8 mappale 447

Superficie principale

Piano Terra -	<u>S.L.P.</u>	mq	27,00
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>27,00</i>

Superficie secondaria

Piano Terra -	<u>corte</u>	mq	29,00
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>29,00</i>
	<u>Indice mercato</u>		0,10
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>2,90</i>

Superficie commerciale Totale **mq 29,90**



2.B.2 Indicazione pregressa dei beni

2.B.2.1 Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto.

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

Dati catastali assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio:
Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94
 Sub. 6, cat. C/6 cl. 4 consistenza mq 27 Rendita catastale € 61,36
 Quota di proprietà 1/1 Proprietà –

Elenco documentazione visionata:

- visura storica per immobile;
- estratto mappa catasto terreni foglio 8 mappale 94;
- schede catastali redatte dal Geom. Turati Paolo Giovanni in data 26/03/2010;

Data verifica catastale 14/01/2016.

Dati catastali risultanti dal titolo di provenienza:

Sezione NCT Foglio 8 mappale 94
 Sub. 6, cat. C/6 cl. 4 consistenza mq 27 Rendita catastale € 61,36

Elenco documentazione visionata:

- visura storica per immobile;
- estratto mappa catasto terreni foglio 8 mappale 84-94;
- atto Notaio Nicola Ariasi rep. 2930 in data 30/10/2014;
- atto Notaio Piardi rep. 43903 in data 07/10/1991;

Data verifica catastale 14/01/2016.

2.B.2.2 *Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale*

Nella planimetria catastale presente oggi nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate non è presente la finestra esistente in lato sud dell’immobile e pertanto tale rappresentazione non è conforme allo stato di fatto dell’immobile.

Per la correzione di questa imprecisione, l’importo necessario per la presentazione della Variazione catastale, spese di deposito, iva e Cassa Geometri incluse, è di euro 255,00.

Si segnala che il mappale 94, con il quel sono identificate le u.i. oggetto della presente, è stato soppresso per inglobamento nel mappale 84 con pratica di Tipo Mappale n. 154 del 1981.

2.C **Stato di possesso**

2.C.1 *Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo*

Al momento del sopraluogo, il giorno 14.01.2016, l’immobile risultava essere libero.

2.C.2 *Esistenza contratti di affitto*

Non è presente alcun contratto di affitto.

2.C.3 *Valore locativo del bene*

In base ad una ricerca di mercato effettuata utilizzando i dati forniti dai siti internet delle agenzie immobiliari della zona, il valore locativo dell’u.i. oggetto del presente lotto, è di euro 100,00/mese.

2.D **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

2.D.1 *Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura*

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 2930/1793 del 30.10.2014, trascritto a Brescia il 28.11.2014, R.P. 25482 R.G. 38177;
- Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. 200 del 15.07.2015, trascritta a Brescia il 09.02.16 R.P. 2953 R.G. 4674;

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria rep. 40492/20331 del 15.12.2011, trascritta a Brescia il 22.12.2011 R.P. 11067 R.G. 52654, per la somma capitale di euro 230.000,00, spese pari ad euro 115.000,00 e durata di anni n. 8;

2.D.2 *Vincoli o oneri di natura condominiale*

Dalle informazioni ricevute dai proprietari delle uu.ii. adiacenti, il complesso immobiliare non è gestito in forma condominiale.

2.D.3 *Spese condominiali*

Assenti.

2.E Regolarità edilizia ed urbanistica

2.E.1 Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

1. Domanda di Licenza di Costruzione per opificio industriale ed uffici con abitazione;
Licenza di Costruzione n. prot.950 del 22.01.1980

2. Condono edilizio per ampliamento Laboratorio;
Licenza di Costruzione n. C192 prot. 51083 del 10.12.2004

3. Certificato di Agibilità rilasciato il 12/11/1981

Fonte documentazione visionata

Comune di Lumezzane (BS)

Data verifica urbanistica

14.01.2016

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. (Redatto ai sensi della L.R. n.12 dell' 11 marzo 2005)

ADOZIONE: Delibera di CC n° 4 del 21/12/2013

APPROVAZIONE: Delibera di CC n°22 del 09/04/2014

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Zona D1 – produttiva consolidata

La destinazione produttiva è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

2.E.2 Abusi edilizi e loro sanabilità

In base alla lettura di tutta la documentazione disponibile si può dichiarare con ragionevole certezza che le u.i. sono conformi a quanto presente presso il competente ufficio comunale. La finestra presente in lato sud dell'u.i. non è presente in scheda catastale ma lo è negli elaborati presenti agli atti comunali.

2.E.3 Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione

Nessuno.

2.E.4 In caso di terreni, verificare destinazione con CDU

Nel presente lotto non sono compresi terreni a destinazione agricola.



2.F Valore del bene e costi2.F.1 *Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni***Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Basi del valore

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, dei loro accessi, della loro visibilità dalla Via principale, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti nella medesima zona, nonché tenendo adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Lumezzane (BS).

LOTTO 02

Superficie commerciale totale: mq 29,90 x €/mq 565,00* = € 15.255,00

**(quotazione listino C.C.I.A di Brescia per u.i. residenziali di tipo “AGIBILE 2, valore medio”)*

Per arrotondamento = € 15.255,00

2.F.2 *Costi di eventuali abusi e valore finale del bene*

punto 2.B.2.2	(a dedurre)	= €	255,00
punto 2.E.3	(a dedurre)	= €	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00** diconsì Euro quindicimilaeuro,00.



3.a Riepilogo generale dei valori

Lotto n. 01

Più probabile valore in libero mercato


= € 162.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

= € _____

Lotto n. 02

Più probabile valore in libero mercato

= € 15.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

= € _____

Il più probabile **valore di mercato** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

- € 177.000,00 diconsi Euro centosettantasettemila,00;







4.a Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : GEOM. ALBERTO SIMONELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n. : 4985



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 e/o 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.
- Di non aver 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 l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Data revisione rapporto valutazione: 09.04.2019.



Timbro e firma _____

