

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE COMMERCIALE

FALLIMENTO N. 267/2012

GIUDICE DELEGATO:

Dott. PAOLO BONOFIGLIO

CURATORE:

Dott. VITTORIO SALVOTTI



PRIMA RELAZIONE DELL'ESPERTO

Premesse:

In data 14.02.2013 il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (tel 0302780783 e fax 0302580581) veniva nominato quale perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe e prestava il giuramento nella formula di rito avanti all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. PAOLO BONOFIGLIO, prendendo atto del seguente:

QUESITO

"Accerti l'Esperto la consistenza del compendio immobiliare intestato a [redacted]

[redacted] svolga le opportune indagini catastali ed ipotecarie; determini gli elementi per il calcolo dell'Ici.

Richieda per i terreni i certificati di destinazione.

Iscriva in Conservatoria la sentenza di fallimento.

Ai fini della pubblicazione, fornisca scheda sintetica a uso commerciale, con i dati relativi alle unità immobiliari da porre in vendita e dalle quali si evinca la superficie e/o i vani vendibili nonché produzione della perizia ed allegati, su supporto informatico corredato da almeno due foto in formato digitale.

Con indicazione, art. 173/bis disposizioni attuative c.p.c.:

- 1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) sommaria descrizione del bene;
- 3) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, e contratti registrati prima del fallimento;
- 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 del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Nel caso d'immobili posseduti pro quota indichi se è fattibile una divisione."

Premessa dell'Esperto:

Il sottoscritto ha effettuato una laboriosissima ricostruzione dei beni di proprietà del Fallito, eseguendo visure ipotecarie su tutto il territorio nazionale raggiungibile telematicamente mediante il sistema "SISTER".

Il lavoro è stato reso oltremodo difficoltoso dalla presenza di numerose varianti dei dati identificativi con cui il medesimo soggetto fallito viene indicato negli atti notarili e quindi anche negli archivi, cartacei e telematici.

Si contano, all'Ufficio di Salò, almeno sei varianti legate all'ambiguità del nome ([REDACTED] scritto a volte come [REDACTED] oltre ad un paio legate ad errori nell'inserimento nelle note di trascrizione o di iscrizione della data di nascita, del nome (si trova addirittura la variante [REDACTED] del codice fiscale.

Il sottoscritto ha consultato 136 atti che è riuscito a reperire, riscontrando alcune incongruenze nel flusso degli acquisti e delle vendite.

Esse nascono principalmente dalla successione al padre del Fallito (deceduto nel [REDACTED] nella quale vi sono alcuni immobili che non sono palesemente nella sua disponibilità.

Si possono citare alcuni casi eclatanti: alcuni mappali adibiti ad ampliamento cimiteriale; alcuni adibiti a strade pubbliche o di uso pubblico; alcuni sedime di fabbricati chiaramente di terzi (il sottoscritto ha contattato personalmente uno di questi proprietari, avendo in cambio gli estremi del suo atto di acquisto).

Si è già provveduto ad iniziare anche le visure che riguardano i danti causa del Fallito, ma il lavoro è oltremodo complicato dal fatto che tutti gli atti, molto vecchi ed antecedenti il 1976, vanno letti in forma cartacea sul posto (a Salò) e sarà probabilmente necessario risalire a prima del 1957, con i dati della paternità per avere un quadro completo della situazione.

Peraltro per alcuni è già stato possibile accertare che i trasferimenti sono avvenuti senza atti pubblici regolarmente trascritti (specificamente quelli passati all'amministrazione pubblica).

Nonostante lo sforzo profuso quindi non è stato ancora possibile appurare con certezza la massa immobiliare caduta nella procedura in epigrafe.

Secondo le istruzioni ricevute dall'Il.mo Sig. Giudice si procede, momentaneamente, alla valutazione dei beni immobiliari certamente riconducibili al Fallito.

Effettuati quindi tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.....	4
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI.....	6
§ 3 – APPARTAMENTO E BOX AUTO IN VIA ALBERTI A CAVALLINO TREPORTI.....	6
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	6
§ 3.2 – Descrizione.....	7
§ 3.3 – Stato di possesso.....	9
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	9
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	10
§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	11
§ 3.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione.....	11
§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli.....	11
§ 3.9 – Dati per IMU.....	12
§ 3.10 – Certificazione energetica.....	12
§ 4 – TERRENO A TREMOSINE (BS).....	13
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	13
§ 4.2 – Descrizione.....	13
§ 4.3 – Stato di possesso.....	14
§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	14
§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	15
§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	15
§ 4.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione.....	16
§ 4.8 – Scritture pregiudizievoli.....	16
§ 4.9 – Dati per IMU.....	17
§ 4.10 – Certificazione energetica.....	17
§ 5 – APPARTAMENTI ED AUTORIMESSA CON PORTICO A TREMOSINE (BS).....	17
§ 5.1 – Individuazione catastale e confini.....	17
§ 5.2 – Descrizione.....	18
§ 5.3 – Stato di possesso.....	19

§ 5.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	19
§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	21
§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	21
§ 5.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione.....	22
§ 5.8 – Scritture pregiudizievoli.....	22
§ 5.9 – Dati per IMU.....	24
§ 5.10 – Certificazione energetica.....	24
§ 6 – UFFICI, ARCHIVIO E CORTE ESCLUSIVA A TREMOSINE (BS).....	24
§ 6.1 – Individuazione catastale e confini.....	24
§ 6.2 – Descrizione.....	24
§ 6.3 – Stato di possesso.....	25
§ 6.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	25
§ 6.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	26
§ 6.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	26
§ 6.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione.....	27
§ 6.8 – Scritture pregiudizievoli.....	27
§ 6.9 – Dati per IMU.....	29
§ 6.10 – Certificazione energetica.....	29
§ 7 – ABITAZIONE A TREMOSINE (BS).....	29
§ 7.1 – Individuazione catastale e confini.....	30
§ 7.2 – Descrizione.....	30
§ 7.3 – Stato di possesso.....	31
§ 7.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	31
§ 7.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	32
§ 7.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	33
§ 7.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione.....	33
§ 7.8 – Scritture pregiudizievoli.....	34
§ 7.9 – Dati per IMU.....	35
§ 7.10 – Certificazione energetica.....	35



§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nel fallimento in epigrafe, situati nei comuni di Cavallino-Treporti (Ve) e di Tremosine (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE					
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITA'	PREZZO DI BASE D'ASTA
IMMOBILI A CAVALLINO-TREPONTI (VE)					
1	APPARTAMENTO sub. 84	54,00	€ 2.400,00	€ 129.800,00	
	PIANO SOTTOTETTO	28,00	€ 1.200,00	€ 31.200,00	
	BALCONE	5,00	€ 720,00	€ 3.600,00	
	TERRAZZA	34,00	€ 720,00	€ 24.480,00	
	BOX AUTO sub.19	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00	
	DEDUZ. ONERI SANATORIA SCALA INTERNA		A CORPO	-€ 1.500,00	
SOMMARIO				€ 205.380,00	€ 195.000,00
IMMOBILI A TREMOSINE (BS)					
2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP02)	7.882,00	€ 24,00	€ 184.368,00	
	PARTE BOSCHIVA E INEDIFICABILE	33.378,00	€ 1,30	€ 43.388,80	
	SOMMARIO			€ 227.756,80	€ 182.000,00
3	APPARTAMENTO sub. 8	130,00	€ 1.100,00	€ 143.000,00	
	POGGIOLO	7,00	€ 330,00	€ 2.310,00	
	TERRAZZA	42,00	€ 330,00	€ 13.860,00	
	APPARTAMENTO sub. 9	98,00	€ 900,00	€ 88.400,00	
	TERRAZZA	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00	
	AUTORIMESSA sub.2	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00	
	PORTICO	8,00	€ 385,00	€ 2.310,00	
	DEDUZ. ONERI SANATORIA		A CORPO	-€ 2.500,00	
SOMMARIO				€ 284.380,00	€ 265.000,00
4	UFFICI sub. 7	54,00	€ 1.000,00	€ 54.000,00	
	ARCHIVIO sub. 8	29,00	€ 500,00	€ 14.500,00	
	CORTE ESCLUSIVA sub. 8	26,00	€ 100,00	€ 2.600,00	
	SOMMARIO			€ 71.100,00	€ 64.000,00
5	APPARTAMENTO piano secondo	178,00	€ 1.300,00	€ 231.400,00	
	BALCONE	17,00	€ 465,00	€ 7.735,00	
	APPARTAMENTO piano primo	87,00	€ 1.170,00	€ 78.390,00	
	BALCONE	17,00	€ 409,50	€ 6.961,50	
	CENTRALE TERMICA - LAVAN.	20,00	€ 360,00	€ 7.200,00	
	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA		A CORPO	€ 20.000,00	
	DEDUZIONE ONERI SANATORIA		A CORPO	-€ 2.500,00	
	SOMMARIO			€ 349.786,50	
	Prezzo da porre a base d'asta con demolizioni eseguite dalla procedura				€ 316.000,00
	DEDUZIONE ONERI DI DEMOLIZIONE		A CORPO	-€ 11.500,00	
				Prezzo da porre a base d'asta con demolizioni a carico dell'assegnatario	€ 303.500,00

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

amministrativo di Cavallino Treporti e comune censuario di Venezia, zona censuaria 7, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 46/BU mapp. 1256/64 Via Alberti, 51 cat A/2 cl 1 vani 4,5 RCE 462,02

Fg. 46/BU mapp. 1256/19 Via Alberti, 51 cat C/6 cl 5 mq 12 RCE 39,04

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano: l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1) e le planimetrie catastali (allegati nn. 2 e 3) oltre che l'elaborato planimetrico (allegato n. 4) ed il relativo elenco subalterni (allegato n. 5).

Coerenze, da nord in senso orario:

Appartamento piano secondo: su due lati prospetto sul mapp. 1256/42; appartamento mapp. 1256/61; parti comuni mapp. 75.

Appartamento piano sottotetto: su due lati prospetto sul mapp. 1256/42; appartamento mapp. 1256/61; appartamento mapp. 1256/63.

Box auto: terrapieno su due lati; corsello comune mapp.72; autorimessa mapp. 1256/18.

§ 3.2 – Descrizione

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità in esame è ubicato in località Cavallino del comune di Cavallino-Treporti, noto per la sua vocazione turistica dovuta sia all'amenità del paesaggio sia alla presenza del mare.

Si trova in via Giovanni Matteo Alberti, dalla quale ha accesso dal civico 51, ad un paio di chilometri dall'affaccio sul mare Adriatico ed a qualche centinaia di metri dal canale di Pordelio.

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

Da un esame visivo la struttura appare congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Per quanto concerne le finiture esterne (intonaci, serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare buono.

Trattasi di un edificio condominiale realizzato alla fine degli anni 2000 che si sviluppa su cinque livelli di piano di cui uno interrato.

Nelle parti comuni è presente una piscina di forma geometrica irregolare, di modeste dimensioni.

L'appartamento da stimare si trova al piano secondo ed è composto da tre locali utili (un soggiorno-cucina e due camere), da un servizio igienico (dotato di lavabo, piatto doccia, bidet e water), un piccolo disimpegno cieco ed un balcone.

Tutti i locali abitabili risultano sufficientemente aeroilluminati.

Tramite una scala a chiocciola (realizzata senza autorizzazione comunale) si accede ad alcuni spazi accessori posti nel sottotetto e quindi ad un'ampia terrazza.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di circa mq 54 oltre al balcone di circa mq 5.

Il sottotetto ha una superficie calcolata ai fini volumetrici pari a mq 12 lordi (la parte più alta) e una parte dichiarata come volume tecnico di circa mq 14 lordi; la terrazza ha una superficie lorda di circa mq 34.

L'abitazione non è mai stata occupata.

Le finiture interne dei piani sono quelle tipiche della tipologia civile, di tipo economico: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti in ceramica; sanitari in ceramica bianca con rubinetti miscelatori; serramenti esterni in legno con vetrocamera; serramenti interni ciechi in legno; tapparelle in plastica; riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; radiatori con elementi in alluminio.

Durante il sopralluogo all'interno è stato possibile accertare la presenza di due zone scrostate (asciutte al momento dell'accesso), segno di presenza di infiltrazioni localizzate in corrispondenza di cassette di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali esterni, ed il distacco di una mattonella nel piano sottotetto.

La distribuzione ambientale interna ha subito una modesta modifica rispetto a quanto autorizzato dal Comune che riguarda la realizzazione di una scala a chiocciola che collega i due livelli. Trattasi comunque di opera sanabile di cui si dirà meglio nel successivo apposito paragrafo § 3.4.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione ordinario.

Box auto mepp. 1256/64

È il diciannovesimo ed ultimo box auto che si trova sulla destra al piano interrato, dopo aver percorso lo scivolo ed il corsello carraio comune sub. 72, nelle immediate vicinanze delle scale comuni (identificate con lo stesso subalterno).

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq 15 lordi e l'altezza del piano è di m 3,25.

Non è stato possibile accedervi direttamente al momento del sopralluogo, ma dalle analoghe unità confinanti è stato possibile accertare che le finiture sono molto semplici: pareti e soffitti in calcestruzzo o in blocchi di cemento a vista, pavimenti in battuto di cemento liscio al quarzo, porta carraia di accesso all'autorimessa del tipo basculante in lamiera.

L'impianto elettrico e di illuminazione è esterno a vista.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico (allegato n. 4) e dal relativo elenco subalterni (allegato n. 5).

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

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima gli immobili risultano sfitti ed inutilizzati.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Cavallino Treporti (Ve) e presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

L'edificio nel quale sono ricomprese le unità in esame è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 0507/2005 del 19.06.2007 per "Costruzione di fabbricato residenziale";
- Variante in corso d'opera n. 0207/2008 del 25.09.2009.

I lavori di costruzione sono stati ultimati 09.12.2009.

L'agibilità è stata dichiarata con Certificato di Agibilità del 02.02.2010 prot. n. 2783 (allegato n. 6).

Si intendono richiamati i contenuti dei seguenti titoli:

- convenzione per piano di lottizzazione di iniziativa privata stipulata con atto autentificato dal Notaio Maria Luisa Semi di Venezia in data 27 marzo 2002 numeri 10568/7509, registrato a Venezia in data 18 marzo 2002 al n.ro 468 e trascritto ivi il 27 marzo 2002 ai numeri 10568/7509;
- atto di compravendita autentificato dal Notaio Picciolo Santa di Milano in data 7 luglio 2009 rep. 46868/16327, trascritto a Venezia il 17 luglio 2009 ai numeri 25811/15887, portante servitù costituita a carico della striscia di terreno della larghezza massima di un metro e mezzo sul lato sud del mappale 909 per passaggio di sottoservizi a rete a favore del mappale 910 (oggetto del presente atto) con possibilità per i mappali 908 e 909 di allacciarsi alle fognature bianche e nere correnti nella servitù stessa.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi effettuati, in termini di distribuzione interna e di consistenza dimensionale dei beni, è conforme alla rappresentazione

planimetrica delle schede catastali.

Come già riportato in narrativa si è rilevata la presenza di una scala a chiocciola, in ferro e legno, non presente nella scheda catastale e non autorizzata.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico la sua installazione è sanabile in quanto una parte del sottotetto risulta già computata ai fini volumetrici (allegato n. 7) e quindi non si crea tecnicamente un aumento di superficie utile dell'unità.

Il costo della sanatoria (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può essere preventivato nella cifra di € 1.500,00 onnicomprensivi.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale, storico o ambientale.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona del comune in cui si trovano gli immobili, eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITA'
Quota di 1000/1000 di ABITAZIONE E BOX AUTO MAPP. 1256 IN VIA ALBERTI A CAVALLINO TREPONTI (VE)	APPARTAMENTO sub. 64	54,00	€ 2.400,00	€ 129.600,00
	PIANO SOTTOTETTO	28,00	€ 1.200,00	€ 31.200,00
	BALCONE	5,00	€ 720,00	€ 3.600,00
	TERRAZZA	34,00	€ 720,00	€ 24.480,00
	BOX AUTO sub.19	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
	DEDUZIONE PER ONERI SANATORIA SCALA INTERNA			-€ 1.500,00
	SOMMARIO			€ 205.380,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallito come segue:

€ 205.380,00 x 0,95 = € 195.111,00

Arrotondato ad € 195.000,00 (dicansi euro centonovantacinquemila/00)

N.B. Nella valutazione si è già tenuto conto dell'incidenza delle consistenti parti comuni così come, in termini di minor valore unitario del bene principale, dei probabili costi da sostenere per la regolarizzazione e/o la demolizione delle opere abusive esistenti sulla corte comune eseguite da terzi, che potrebbero venire imputati pro-quota alle unità in esame.

§ 3.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà al Fallito:

_____ e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio Mannarella rep. 57410/38006 del 06.08.2009, trascritto a Venezia il 10.08.2009 ai nn. 29293/17980 (allegato n. 8).

§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di VENEZIA, con aggiornamento della repertoriazione al **27.09.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro il soggetto fallito:

1) **ipoteca volontaria iscritta in data 09.07.2010 ai nn. 23831/5311 a favore della "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA"** con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 560.000,00 (capitale € 280.000,00).

2) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2010 al nn. 41790/9381 a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 97.200,00 (capitale € 81.031,98).**

3) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **21.12.2010** al nn. **41791/9382** a favore di **"UNICREDIT S.P.A."** con sede in Roma, per un importo di **€ 104.400,00** (capitale € 87.032,66).

4) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.09.2011 al nn. 29190/6718 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A."** con sede in Bergamo, per un importo di € 122.915,00 (capitale € 102.000,00).

5) **Ipoteca giudiziale** Iscritta in data 11.11.2011 ai nn. 36119/7054 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE E TURANO VALVESTINO S.C. - CREDITO COOPERATIVO" con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 100.000,00 (capitale € 100.000,00).

5) **Sentenza dichiarativa di fallimento** **trascritta in data 03.07.2013 ai nn. 18439/12601 a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]" (allegato n. 30).**

§ 3.9 – Dati per IMU

Il comune di Cavallino Treporti (Ve) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, come sono quelle in esame, prevede, per l'anno di imposta 2013, l'applicazione dell'aliquota pari al 7,6 per mille (allegato n. 9).

Per le rendite catastali degli immobili si rimanda al paragrafo § 3.1.

§ 3.10 – Certificazione energetica

L'appartamento è già stato oggetto di Attestato di Qualificazione Energetica.

Il sottoscritto ha provveduto a reperire detto documento che si allega alla presente (allegato n. 10).

L'autorimessa non necessita dell'Attestato di Qualificazione Energetica, secondo i disposti normativi vigenti in quanto sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Il sottoscritto provvederà comunque a fornire allo Stim.mo Sig. Curatore la dichiarazione di "certificazione negativa".



§ 4 – TERRENO A TREMOSINE (BS)

§ 4.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di area agricole, in parte edificabile, in comune censuario ed amministrativo di Tremosine, individuati al Catasto Terreni come segue:

Fg. 1 mapp. 12541 Incolt. Prod. cl 2 Ha 04.10.58 RDE 19,08 RA€ 4,24

Si precisa che nella partita catastale è riportato convenzionalmente il "foglio logico" n. 1, adottato in quei Comuni dove risulta ancora vigente la mappa particellare (detta anche "mappa aperta") che è composta da più fogli numerici nei quali viene raffigurata ogni particella catastale contrassegnata con un numero progressivo per tutto il territorio comunale.

Nel caso in esame il numero del foglio di mappa è specificamente il n. 43.

Per una migliore identificazione e visualizzazione dell'unità in esame si allega l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 11).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziato, da nord in senso orario: mapp. 1644; mapp. 12540 e strada comunale di Dalco; mapp. 7373, 1788, 1768 e strada comunale via Dalvra; mapp. 1647 e 1706.

§ 4.2 – Descrizione

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno in località Fornaci di Tremosine (Bs), comune situato nella zona nord-est della provincia, Brescia.

Si accede al terreno, per la quasi totalità tenuto a bosco e non coltivato, dalla strada comunale.

La superficie catastale complessiva è pari a mq 41.058.

La giacitura è prevalentemente in declivio, con zone rocciose.

Pur avendo urbanisticamente, la maggior parte della superficie (mq 33.376 catastali), una destinazione di natura agricola trattasi di un terreno con scarsa vocazione al coltivo tradizionale, ma solo utile per la legna e per quanto derivabile dal soprassuolo boschivo di cui è dotato.

La variante allo strumento urbanistico, divenuta definitivamente vigente in data 11.09.2013, ne ha individuato una porzione ad est, di mq 7.682, in un comparto soggetto a trasformazione urbanistica a destinazione produttiva, di cui si dirà meglio al successivo apposito paragrafo 4.4.

Ai fini valutativi l'area è da ritenersi non urbanizzata.

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

§ 4.3 – Stato di possesso

Il terreno al momento del sopralluogo non risultava occupato, nè essere stato oggetto di recenti operazioni colturali.

Dalle informazioni assunte anche presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate) non risultano esistere contratti di affitto aventi per oggetto il terreno in esame, che viene quindi ritenuto libero ai fini della presente valutazione.

§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) l'immobile in esame è identificato nella zonizzazione del Piano delle Regole (si veda l'estratto allegato col n. 12) come segue.

La maggior parte dell'estensione del terreno è inserita nella zona omogenea "AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E/O DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO" normata dall'art. 40 delle N.T.A. (allegato n. 13)

Una fascia in lato est, confinante con la strada (Via Dalco) è invece inserita in zona omogenea "ANT PER TUTELA ASSOLUTA" normata dall'art. 42 delle N.T.A. (allegato n. 13). Nella zona est del mappale è altresì individuato un comparto, di mq 7.682 catastali, che nel Piano delle Regole è individuato come zona omogenea "AREE DI TUTELA DELL'ABITATO E/O CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO", normata dall'art. 41 delle N.T.A. (allegato n. 13), mentre del Documento di Piano (allegato n. 14) viene precisato il tipo di intervento edificatorio possibile con i dati stereometrici e le prescrizioni varie (trattasi dell'Ambito di Trasformazione Produttiva ATP 02). Tra i dati più significativi si segnala la possibilità di realizzare una superficie coperta di mq 2.304.

Si segnala altresì che:

- una piccola porzione in lato est è ricompresa nel perimetro "AMBITI DI INTEGRAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE PRIMARIO" - "Art. 11 N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" (allegato n. 13);
- sempre in lato est del lotto corre il perimetro della "ZPS-ZONA A PROTEZIONE SPECIALE" "Alto Garda Bresciano" IT2070402.

Il terreno fa parte del Parco Regionale dell'alto Garda Bresciano, istituito con L.R. 58/1989,

dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.7/13939 del 01.08.2003.

§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 1/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITA'
Quota di 1000/1000 di AREA MAPP. 12541	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP02)	7.082,00	€ 24,00	€ 184.368,00
	PARTE BOSCHIVA E INEDIFICABILE	33.376,00	€ 1,30	€ 43.388,80
	SOMMANDO			€ 227.756,80

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire

- tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallito come segue:

€ 227.756,80 x 0,80 = € 182.205,44

Arrotondato ad € 182.000,00 (dicansi euro centottantaduemila/00)

§ 4.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà ciascuno, a:

[REDACTED]

e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio Franceschetti Cristiana rep. 9070/2882 del 27.04.2007, trascritto a Salò il 06.06.2007 ai nn. 4485/2788 (allegato n. 15).

§ 4.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di SALÒ, con aggiornamento della repertorizzazione al **27.09.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate gravanti gli immobili in esame:

- 1) **Ipoteca giudiziale Iscritta in data 26.08.2010 al nn. 6202/1312** a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano, (Bz) per un importo di € 585.000,00 (capitale € 482.692,19), che grava anche altri immobili.
- 2) **Ipoteca giudiziale Iscritta in data 22.12.2010 ai nn. 8586/1853** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 97.200,00 (capitale € 81.031,96), che grava anche altri immobili.
- 3) **Ipoteca giudiziale Iscritta in data 22.12.2010 al nn. 8587/1854** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 104.400,00 (capitale € 87.032,66), che grava anche altri immobili,
- 4) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.08.2011 ai nn. 5341/999** a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo, per un importo di € 122.915,00, che grava anche altri immobili.
- 5) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 25.10.2011 ai nn. 6332/1188** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO E VALVESTINO S.C. CREDITO COOPERATIVO" con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 100.000,00 (capitale € 100.000,00) che grava anche altri immobili.

7) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 05.08.2013 al n. 4614/3356 a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]" (allegato n. 31), gravante anche altri immobili.

Il comune di Tremosine (Bs) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, come sono quelle in esame, prevede, per l'anno di imposta 2013, l'applicazione dell'**aliquota pari al 0.82 per cento**.

§ 4.10 – Certificazione energetica

L'unità in esame è un'area scoperta, priva delle caratteristiche oggettive che richiedono l'Attestato di Certificazione Energetica secondo i disposti normativi vigenti, e pertanto non necessita di tale adempimento.



§ 5 – APPARTAMENTI ED AUTORIMESSA CON PORTICO A TREMOSINE (BS)

§ 5.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di n. 2 unità abitative a piano secondo e terzo, un'autorimessa con annesso portico, in comune censuario ed amministrativo di Tremosine (Bs), individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Fig. 60 mapp. 7266/8 Via Vittorio Veneto,3 cat A/2 cl 4 vani 6 RC€ 449,32

Fg. 60 mapp. 7266/9 Via Vittorio Veneto.3 cat A/2 cl 4 vani 4.5 RC€ 336.99

Fg. 60 mapp. 7266/2 Via Vittorio Veneto, 3 cat C/6 cl 1 mq 60 RCE 58,88

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano: l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 17) e le planimetrie catastali (allegati nn. 18, 19 e 20) oltre che l'elaborato planimetrico (allegato n. 21) ed il relativo elenco subalterni (allegato n. 22).

Confini da nord in senso orario.

Appartamento a piano secondo: mapp. 7287 del Fg. 60/NCT; Via Vittorio Veneto; su due lati mapp. 7287.

Appartamento a piano terzo: mapp. 7287 del Fg. 60/NCT; Via Vittorio Veneto; su due lati mapp. 7287.

Autorimessa e portico: su due lati mapp. 7266; mapp. 7287 del Fg. 60; mapp. 7266.

§ 5.2 – Descrizione

Il sottoscritto ha provveduto ad accertare le caratteristiche peculiari e la consistenza degli immobili oggetto di stima mediante l'esame della documentazione pubblica (grafica, analitica e descrittiva), oltre che dalle informazioni assunte presso gli uffici pubblici ed operatori della zona e presso il Fallito stesso, non essendo stato possibile accedervi direttamente durante i sopralluoghi effettuati in loco. Nonostante la mancata possibilità di visionare direttamente l'unità abitativa in esame e le relative pertinenze, ritenendo di avere acquisito comunque tutti gli elementi utili e necessari per rispondere al quesito sottopostogli, procede di conseguenza. Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nella zona sud-est del territorio comunale di Tremosine, comune situato ad nord-est del capoluogo di provincia, Brescia, dal centro del quale dista circa km 68.

Sono ubicate in via Vittorio Veneto con accesso pedonale dal civico n. 3, in una zona a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche dei servizi (fognatura, energia elettrica, acquedotto, telefonia, ecc.).

Il complesso immobiliare è di vecchia costruzione ed è composto da tre piani fuori terra.

L'appartamento, sub. 8, si trova al piano secondo e si raggiunge utilizzando una scala comune (sub. 11).

L'unità è composta da sei locali utili (un soggiorno, cucina, una sala e tre camere), da un servizio igienico dotato dei classici apparecchi igienico-sanitari, disimpegnati da un lungo e stretto corridoio cieco, un ripostiglio, un terrazzo a nord ed un poggiolo con affaccio a sud.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 130.

La terrazza a nord ha una superficie di circa mq 42 ed attualmente si presenta chiusa a veranda; il balcone a sud ha una superficie di circa mq 7.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile, di tipo economico: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti in ceramica; sanitari in ceramica bianca con rubinetti miscelatori; serramenti in legno; riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; radiatori con elementi in ghisa; camino nel soggiorno.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione ordinario.

Appartamento mapp.7266/9 a piano terzo

Si raggiunge utilizzando una scala in comune sub. 11 e passando dall'appartamento appena descritto (7266/8) che non presenta alcun elemento di divisione dal vano scala.

L'appartamento è composto da tre locali utili (un soggiorno-cucina, e due camere), da un servizio igienico dotato dei classici apparecchi igienico-sanitari, disimpegnati da un lungo e stretto corridoio cieco, un ripostiglio, un terrazzo con affaccio ad est.

Ha una superficie lorda di circa mq 96 e la terrazza ha una superficie di circa mq 35.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile, di tipo economico, sono state parzialmente ristrutturate ma non ultimate.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione ordinario.

Autorimessa mapp.7266/2

L'unità è composta da un'autorimessa con portico.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 70 mentre il portico occupa circa mq 6.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile, di tipo economico.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione discreto.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico (allegato n. 21) e dal relativo elenco subalterni (allegato n. 22).

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

§ 5.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, gli immobili sono utilizzati da congiunti del Fallito.

Non risulta esistere alcun contratto o atto pubblico che regoli l'attuale possesso dei beni.

§ 5.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) gli immobili in esame sono, nella zonizzazione del Piano delle Regole, individuati nella "PERIMETRAZIONE NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)" (allegato n. 23), ambiti normati dall'art. 24 delle N.T.A.

Il mappale fa parte del Parco Regionale dell'alto Garda Bresciano, istituito con L.R. 58/1989,

dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.7/13939 del 01.08.2003.

Il fabbricato principale è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

L'agibilità delle unità in esame non risulta essere stata rilasciata.

Appartamento mapp. 7266/8

Dalle informazioni assunte risultano apportate alcune modifiche all'unità immobiliare, quanto meno rispetto allo stato descritto nella planimetria catastale.

Vi sono piccole variazioni interne con spostamento di alcune tramezze con diversa distribuzione degli spazi interni e si rilevano anche delle chiusure di finestre sulla facciata esposta a ovest. La chiusura delle finestre è stata effettuata solo dalla parte interna, tale da non determinare una variazione prospettica. Altresì, è stato creato sul lato nord un balcone a ridosso di una tettoia di proprietà diversa. Da quanto analizzato, si evince che sono stati effettuati dei lavori senza i giusti permessi.

Appartamento mapp. 7266/9

In merito si è potuta reperire solamente la comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n. 6456 del 04.10.2005, per la sostituzione di manto di copertura.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, è conforme a quanto autorizzato ed allo stato dei luoghi.

Si riscontrano piccole variazioni interne con spostamento di alcune tramezze, con diversa distribuzione degli spazi interni. Si rilevano anche variazioni prospettiche cioè sono state chiuse o mai aperte finestre sulla facciata esposta a sud e sulla facciata esposta a ovest. Il passaggio tra l'atrio del vano scala e la terrazza risulta molto più ampio. Si evince che, sono stati effettuati dei lavori senza i giusti permessi.

Autorimessa mapp. 7266/2

La rappresentazione grafica fornita dalle planimetrie catastali, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ed allo stato dei luoghi.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico le variazioni di cui sopra sono sanabili.

Il costo della sanatoria (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può essere preventivato nella cifra di € 2.500,00 onnicomprensivi.

§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 1/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITÀ
Quota di 1000/1000 di N.2 APPARTAMENTI ED AUTORIZIMESSA CON PORTICO MAPP. 7286 subb. 8, 9 e 2	APPARTAMENTO sub. 8	130,00	€ 1.100,00	€ 143.000,00
	POGGIOLO	7,00	€ 330,00	€ 2.310,00
	TERRAZZA	42,00	€ 330,00	€ 13.860,00
	APPARTAMENTO sub. 9	80,00	€ 900,00	€ 80.400,00
	TERRAZZA	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00
	AUTORIZIMESSA sub.2	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00
	PORTICO	8,00	€ 385,00	€ 2.310,00
	DEDUZIONE ONERI SANATORIA		A CORPO	-€ 2.500,00
	SOMMANO			€ 294.380,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire

- tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallito come segue:

€ 294.380,00 x 0,90 = € 264.942,00

Arrotondato ad € 265.000,00 (dicansi euro duecentosessantacinquemila/00)

§ 5.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà ciascuno, a:

e ciò in forza di:

- denuncia di successione del sig. [redacted] pertasi in data 07.05.1985 registrata a Saò il 25.10.1985 al n. 48 vol. 386, trascritta a Salò il 17.04.1986 ai nn. 1240/938, con la quale acquistava la quota di 67/1000 dei beni;
- atto di compravendita del notaio Bonardi Giovanni Antonio rep. 91460 del 21.08.1998, trascritto a Salò il 23.09.1998 ai nn. 4550/3417 (allegato n. 24) che riguarda il mappale 7266 subb. 2 e 4 (dai quali derivano gli attuali subalterni 2, 6, 7, 8 e 9), col quale acquistava la restante quota di 933/1000 dei beni.

§ 5.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di SALO', con aggiornamento della repertoriazione al **27.09.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 ai nn. 10444/2006** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 500.000,00, gravante anche altri immobili.
- 2) **Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 al nn. 10445/2007** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 800.000,00, gravante anche altri immobili.
- 3) **Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 ai nn. 10446/2008** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 400.000,00, gravante anche altri immobili.

- 4) **Ipoteca volontaria iscritta in data 19.05.2009 al nn. 3422/608** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 2.000.000,00, gravante anche altri immobili.
- 5) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14.04.2010 al nn. 2496/1584** a favore di "████████████████████", gravante anche altri immobili.
- 6) **Ipoteca volontaria iscritta in data 01.06.2010 al nn. 3895/833** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 1.200.000,00, gravante anche altri immobili.
- 7) **Ipoteca volontaria iscritta in data 01.06.2010 al nn. 3896/834** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 700.000,00, gravante anche altri immobili.
- 8) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.08.2010 al nn. 6202/1312** a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano (Bz) per un importo di € 585.000,00 (capitale € 482.692,19), gravante anche altri immobili.
- 9) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 22.12.2010 al nn. 8586/1853** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 97.200,00 (capitale € 81.031,96), gravante anche altri immobili.
- 10) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 22.12.2010 al nn. 8587/1854** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 104.400,00, gravante anche altri immobili.
- 11) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.08.2011 al nn. 5341/999** a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo, per un importo di € 122.915,00, gravante anche altri immobili.
- 12) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 25.10.2011 al nn. 6332/1188** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO E VALVESTINO S.C. CREDITO COOPERATIVO" con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 100.000,00 (capitale € 100.000,00), gravante anche altri immobili.
- 13) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29.12.2011 al nn. 7907/5397** a favore di "GARDAFIN S.P.A." con sede in Milano, gravante anche altri immobili.
- 14) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 13.01.2012 al nn. 241/177** a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano (Bz), gravante anche altri immobili.
- 15) **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 05.08.2013 al nn. 4614/3356** a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO ████████████████████" (allegato n. 31), gravante anche altri immobili.

zione abitativa, come sono
zione dell'alliquota pari al

Per le rendite catastali degli immobili si rimanda al paragrafo § 5.1.

Il sottoscritto provvederà a
Certificazione Energetica, e
vendita all'asta dell'apparato

[illegible]

§ 5.1 – Individuazione catastale e confini

Fg. 60 mapp. 7266/6 Via Vittorio Veneto,3 cat A/10 cl 2 vanl 1,5 RCE 247,90

Fg. 60 mapp. 7266/7 Via Vittorlo Veneto,3 cat A/10 cl 2 vani 2,5 RCE 413,17

3 cat A/10 cl 2
 ASTE
 CLUBIZIARI.H
 ne e visualizzazione delle unità i

Confini del mappale 7266/7, da nord in senso orario: mapp. 7287 del Fg. 60; parti comuni su due lati mapp. 7266; mapp. 7286 sub.6.

ASTE
d'est del territorio comunale di

Sono ubicate in via Vittorio Veneto con accesso pedonale dal civico n. 3, in una zona a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata e dotata delle principali reti

tecnologiche dei servizi (fognatura, energia elettrica, acquedotto, telefonia, ecc.).

Il complesso immobiliare è di vecchia costruzione ed è composto da tre piani fuori terra; i locali in esame si trovano al piano terra.

Il mappale 7266/6 è composto da un vano e da una corte esclusiva.

Attualmente l'immobile è utilizzato come deposito e ha una superficie lorda di circa mq 29 mentre la corte esclusiva ha una superficie di circa mq 26.

Il mappale 7266/7 è composto da due vani (accatastati come uffici), un servizio igienico e un piccolo disimpegno.

Ha una superficie totale lorda di circa mq 54, l'altezza dei due locali accatastati come uffici è di m 2.30 e m 2.60.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile, di tipo economico.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione discreto.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico (allegato n. 21) e dal relativo elenco subalterni (allegato n. 22).

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

§ 6.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, gli immobili sono utilizzati dal Fallito e da suoi congiunti.

Non risulta esistere alcun contratto o atto pubblico che regoli l'attuale possesso dei beni.

§ 6.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) gli immobili in esame sono, nella zonizzazione del Piano delle Regole, individuati nella "PERIMETRAZIONE NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)" (allegato n. 23), ambiti normati dall'art. 24 delle N.T.A.

Il mappale fa parte del Parco Regionale dell'alto Garda Bresciano, istituito con L.R. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.7/13939 del 01.08.2003.

Il fabbricato principale è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

L'agibilità delle unità in esame non risulta essere stata rilasciata.

La rappresentazione grafica fornita dalle planimetrie catastali, per quanto è stato possibile

accertare durante il sopralluogo effettuato, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

§ 6.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 1/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITÀ
Quota di 1000/1000 di UFFICI CON SERVIZI E ARCHIVIO CON CORTE ESCLUSIVA A PIANO TERRA MAPP. 7266 subb. 7 e 8	UFFICI sub. 7	54,00	€ 1.000,00	€ 54.000,00
	ARCHIVIO sub. 6	29,00	€ 500,00	€ 14.500,00
	CORTE ESCLUSIVA sub. 6	26,00	€ 100,00	€ 2.600,00
	SOMMANO			€ 71.100,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 6.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallito come segue:

€ 71.100,00 x 0,90 = € 63.990,00

Arrotondato ad € 64.000,00 (dicansi euro sessantaquattromila/00)

§ 6.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà ciascuno, a:

e ciò in forza di:

- denuncia di successione del sig. [redacted] aperta in data 07.05.1985 registrata a Saò il 25.10.1985 al n. 48 vol. 386, trascritta a Salò il 17.04.1986 ai nn. 1240/938, con la quale acquistava la quota di 67/1000 dei beni;
- atto di compravendita del notaio Bonardi Giovanni Antonio rep. 91460 del 21.09.1998, trascritto a Salò il 23.09.1998 ai nn. 4550/3417 (allegato n. 24) che riguarda il mappale 7266 subb. 2 e 4 (dai quali derivano gli attuali subalterni 2, 6, 7, 8 e 9), col quale acquistava la restante quota di 933/1000 dei beni.

§ 6.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di SALO', con aggiornamento della repertoriazione al **27.09.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 al nn. 10444/2006 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 500.000,00, gravante anche altri immobili.**
- 2) Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 al nn. 10445/2007 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 800.000,00, gravante anche altri immobili.**
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2006 al nn. 10446/2008 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 400.000,00, gravante anche altri immobili.**

- 4) **Ipoteca volontaria iscritta in data 19.05.2009 ai nn. 3422/608** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 2.000.000,00, gravante anche altri immobili.
- 5) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14.04.2010 ai nn. 2496/1584** a favore di [REDACTED], gravante anche altri immobili.
- 6) **Ipoteca volontaria iscritta in data 01.06.2010 ai nn. 3895/833** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 1.200.000,00, gravante anche altri immobili.
- 7) **Ipoteca volontaria iscritta in data 01.06.2010 ai nn. 3896/834** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 700.000,00, gravante anche altri immobili.
- 8) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.08.2010 ai nn. 6202/1312** a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano (Bz) per un importo di € 585.000,00 (capitale € 482.692,19), gravante anche altri immobili.
- 9) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 22.12.2010 ai nn. 8586/1853** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 97.200,00 (capitale € 81.031,96), gravante anche altri immobili.
- 10) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 22.12.2010 ai nn. 8587/1854** a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 104.400,00, gravante anche altri immobili.
- 11) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.08.2011 ai nn. 5341/999** a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo, per un importo di € 122.915,00, gravante anche altri immobili.
- 12) **Ipoteca giudiziale iscritta in data 25.10.2011 ai nn. 6332/1188** a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO E VALVESTINO S.C. CREDITO COOPERATIVO" con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 100.000,00 (capitale € 100.000,00), gravante anche altri immobili.
- 13) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29.12.2011 ai nn. 7907/5397** a favore di "GARDAFIN S.P.A." con sede in Milano, gravante anche altri immobili.
- 14) **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 13.01.2012 ai nn. 241/177** a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano (Bz), gravante anche altri immobili.
- 15) **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 05.08.2013 ai nn. 4614/3356** a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]" (allegato n. 31), gravante anche altri immobili.

ne abitativa, come sono
one dell'aliquota pari al

one dell'aliquota pari al

Il sottoscritto provvederà a consegnare direttamente allo Stim.mo Sig. Curatore l'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo i disposti normativi vigenti, prima della messa in vendita all'asta dell'appartamento.

• • • • •

In merito all'immobile descritto nel corrente paragrafo sono necessarie alcune precisazioni. L'immobile è stato interessato da alcune opere edilizie (diversa distribuzione interna e realizzazione, al livello più basso, di un locale adibito a centrale termica e lavanderia, praticamente interrato su tre lati) per le quali non si è trovata alcuna autorizzazione. Le opere sono però sanabili e nella valutazione si è tenuto conto, in deduzione, del probabile costo della sanatoria.

Non risulterebbe invece sanabile il portico realizzato, sempre in assenza di idoneo titolo autorizzativo, al livello più basso del fabbricato, la cui copertura costituisce anche parte del piano di calpestio della terrazza formatasi con l'ampliamento del balcone a servizio dell'appartamento del piano intermedio.

Detta struttura manca delle distanze minime dai confini e dovrà quindi venire rimossa. Il probabile costo complessivo dell'intervento è stato inserito in deduzione con due variabili, se eseguito direttamente dalla procedura oppure, dopo l'asta, dall'assegnatario del bene.

A complicare ulteriormente la questione, in merito allo stesso lotto 5, si aggiunge il fatto che parte dell'area di sedime risulterebbe intestata a terzi, almeno al Catasto Terreni. Ciò perché purtroppo l'aggiornamento dei dati nelle due sezioni (Terreni e Fabbricati) non ha seguito storicamente il medesimo percorso, creando numerosissimi problemi, particolarmente nella zona in esame.

Vi sono quindi documenti del Catasto Terreni che vanno palesemente in contraddizione con quelli identificativi dei beni (del Fallito e del vicino confinante) identificati al Catasto Fabbricati.

Gli attuali intestatari riconoscono sostanzialmente lo stato dei luoghi come quello conforme ai rispettivi diritti.

Sarebbe di certo auspicabile, anche nell'interesse della procedura, provvedere ad una regolarizzazione degli atti catastali (peraltro le planimetrie della casa di Via Faver non sono presenti in Catasto, probabilmente andate smarrite), anche con un atto pubblico di identificazione catastale dei beni, in modo da evitare problemi in merito nel futuro.

§ 7.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di un'unità abitativa a piano primo e secondo, e di un'autorimessa, in comune censuario ed amministrativo di Tremosine (Bs), individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 60 mapp. 7444/1 Via Voltino cat A/3 cl U vanl 6,5 RC€ 194,70

Fg. 60 mapp. 7444/2 Via Voltino cat C/6 cl U mq 17 RC€ 16,68

Si allega l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 17).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziano, da nord in senso orario: mapp. 7445; mapp. 1119; mapp. 7446; mapp. 8849.

§ 7.2 – Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nella zona sud-est del territorio comunale di Tremosine, comune situato ad nord-est del capoluogo di provincia, Brescia, dal centro del quale dista circa km 68.

Sono ubicate in via Faver con accesso pedonale dal civico n. 8, in una zona a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche dei servizi (fognatura, energia elettrica, acquedotto, telefonia, ecc.).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di piano.

L'abitazione si trova al piano terra, a livello strada pubblica, che corrisponde al secondo piano dello stabile.

Si raggiungono i piani più bassi utilizzando delle scale esterne ed una a chiocciola interna tra piano secondo e primo.

L'unità è composta da sei locali utili (un soggiorno, cucina, una stineria e due camere), da due servizi igienici dotato dei classici apparecchi igienico-sanitari, un disimpegno ed un atrio d'ingresso.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 100 ed altezza di m 3,10; la terrazza ha una superficie di circa mq 17.

Completa il piano un box auto, che si trova a livello strada di via Faver, della superficie di circa mq 12 lordi, con finiture molto semplici, ai fini valutativi da considerare sostanzialmente

al rustico.

Le principali finiture interne dell'abitazione sono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti di varie tipologie; rivestimenti in ceramica; sanitari in ceramica bianca con rubinetti miscelatori; serramenti esterni in legno; riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; camino nel soggiorno.

L'unità si compone di un'ulteriore porzione di edificio collegata all'unità appena descritta: un soggiorno di circa mq 66 con scala a chiocciola che collega al piano sottostante ove si trovano tre vani abitabili e tre vani accessori della medesima superficie.

Al piano inferiore si trova il locale caldaia-lavanderia di circa mq 20 e altezza di m 2,30.

Inoltre è presente anche una parte di cortile coperta che non risulta essere autorizzata di mq 35 e altezza di m 2,50.

Ai fini valutativi le finiture vengono considerate generalmente in uno stato di conservazione e di manutenzione ordinario.

Alla casa compete un'ampia area scoperta di pertinenza tenuta a giardino e percorsi pedonali e carrai, ben mantenuta.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (allegato n. 27).

§ 7.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, gli immobili sono utilizzati dal Fallito e da suoi congiunti.

Non esiste alcun contratto o atto pubblico che regoli l'attuale possesso dei beni.

§ 7.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) gli immobili in esame sono inseriti nella zonizzazione del Piano delle Regole (allegato n. 23) parte in zona omogenea "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA' if 0,75" normata dall'art. 26 delle N.T.A. e parte in zona omogenea "AMBITI A VERDE PRIVATO URBANO" normata dall'art. 30.

Il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente risulta essere stato autorizzato l'ampliamento del nucleo originario con Licenza di Costruzione Reg. Costr. 1125 del 20.03.1975.

L'agibilità delle unità in esame non risulta essere stata rilasciata.

Rispetto al progetto approvato è stato possibile accertare l'esistenza di un portico ad uso rimessa di circa mq 35 ed alcune varianti alla distribuzione interna.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico le modifiche alla distribuzione interna e di destinazione sono sanabili.

Il costo della sanatoria (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può essere preventivato nella cifra di € 2.500,00 onnicomprensivi.

Non risulterebbe invece sanabile il portico realizzato, sempre in assenza di idoneo titolo autorizzativo, al livello più basso del fabbricato, la cui copertura costituisce anche parte del piano di calpestio della terrazza formatasi con l'ampliamento del balcone a servizio dell'appartamento del piano intermedio.

Detta struttura manca delle distanze minime dai confini e dovrà quindi venire rimossa.

Il costo di demolizione dell'opera è preventivabile in € 11.500,00 onnicomprensivi.

Il terreno fa parte del Parco Regionale dell'alto Garda Bresciano, istituito con L.R. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.7/13939 del 01.08.2003.

§ 7.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 1/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITÀ
Quota di 1000/1000 di ABITAZIONE MAPP. 7444 subb. 1 e 2 IN VIA FAVER	APPARTAMENTO piano secondo	178,00	€ 1.300,00	€ 231.400,00
	BALCONE	17,00	€ 455,00	€ 7.735,00
	APPARTAMENTO piano primo	67,00	€ 1.170,00	€ 78.390,00
	BALCONE	17,00	€ 408,50	€ 6.961,50
	CENTRALE TERMICA -- LAVAN.	20,00	€ 390,00	€ 7.800,00
	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA		A CORPO	€ 20.000,00
	ONERI SANATORIA		A CORPO	€ 2.500,00
			SOMMARIO	€ 349.786,50

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 7.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallito come segue:

€ 349.786,50 x 0,90 = € 314.807,85

Arrotondato ad € 315.000,00 (dicansi euro trecentoquindicimila/00)

Nel caso in cui si ipotizzi di procedere alla demolizione a cura della procedura fallimentare il prezzo di base d'asta è quello suesposto.

Nel caso in cui si onerasse l'acquirente della regolarizzazione dei beni immobili tramite la demolizione del portico abusivo il prezzo di base d'asta andrebbe ulteriormente ridotto di € 11.500,00 e risulterebbe quindi di

€ 303.500,00 (dicansi euro trecentotremilacinquecento/00).

§ 7.7 – Atti di provenienza e stato dell'intestazione

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà ciascuno, a:

e ciò in forza di:

- atto di compravendita del notaio Bonardi rep. 32050/11864 del 22.03.1980, trascritto a Salò il 27.03.1980 ai nn. 1139/954 (allegato n. 28) col quale acquistava la quota di 1/2 dei beni;
- atto di compravendita del notaio D'Argenio rep. 74981 del 20.11.1998, trascritto a Salò il 30.11.1998 ai nn. 5974/4418 (allegato n. 29) col quale acquistava la restante ulteriore quota di 1/2 dei beni.

§ 7.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.LL.) di SALÒ, con aggiornamento della repertoriazione al **27.09.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate gravanti gli immobili in esame:

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14.04.2010 al nn. 2496/1584 a favore di "████████████████████" gravante anche altri immobili.**
- 2) Ipoteca volontaria Iscritta in data 01.06.2010 ai nn. 3895/833 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 1.200.000,00, gravante anche altri immobili.**
- 3) Ipoteca volontaria Iscritta in data 01.06.2010 ai nn. 3896/834 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 700.000,00, gravante anche altri immobili.**
- 4) Ipoteca giudiziale Iscritta in data 26.08.2010 ai nn. 6202/1312 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A." con sede in Bolzano, (Bz) per un importo di € 585.000,00 (capitale € 482.692,19), gravante anche altri immobili.**
- 5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 22.12.2010 ai nn. 8586/1853 a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 97.200,00 (capitale € 81.031,96), gravante anche altri immobili.**
- 6) Ipoteca giudiziale Iscritta in data 22.12.2010 ai nn. 8587/1854 a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, per un importo di € 104.400,00, gravante anche altri immobili.**
- 7) Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.08.2011 ai nn. 5341/999 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." con sede in Bergamo, per un importo di € 122.915,00, gravante anche altri immobili.**
- 8) Ipoteca giudiziale Iscritta in data 25.10.2011 ai nn. 6332/1188 a favore di "BANCA DI BEDIZZOLE TURANO E VALVESTINO S.C. CREDITO COOPERATIVO" con sede in Bedizzole (Bs), per un importo di € 100.000,00 (capitale € 100.000,00), gravante anche altri immobili.**
- 9) Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29.12.2011 al nn. 7907/5397 a favore di "GARDAFIN S.P.A." con sede in Milano, gravante anche altri immobili.**

2012 ai nn. 241/177 a
in Bolzano (Bz), gravante

2013 al nn. 4614/3356 a
[REDACTED] (allegato n.

§ 7.9 – Dati per IMU
Il comune di Tremosine (Bs) p
quella in esame prevede per

il comune di Tremosine (Bs) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, come sono quelle in esame, prevede, per l'anno di imposta 2013, l'applicazione dell'aliquota pari al 0,82% (allegato n. 16)

Per le rendite catastali degli immobili si rimanda al paragrafo § 7.1

§ 7.10 – Certificazione energetica

§ 7.14 - Certificazione energetica

Il sottoscritto provvederà a consegnare direttamente allo Stim.mo Sig. Curatore l'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo i disposti normativi vigenti, prima della messa in vendita all'asta dell'appartamento.

•••••

li avere evaso il mandato confe
g. Giudice Delegato e lo Stim.m

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

Castel Mella li 27.09.2013

L'ESPERTO

