

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA**

Liquidazione Giudiziale nr. 18/2022

LOTTO NR. 18

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In orientamento agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Giudice delegato:

Dott. Melani Andrea Giovanni

Anagrafica

Curatore:

Avvocato Ferrari Paolo Luciano
Via Saffi, 1
25121 - Brescia

Liquidazione Giudiziale di:

██████████
████████████████████
██

Esperto incaricato

*Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia*

Brescia, 31/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE

F.to Digitalmente



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Indice materie di perizia

Premessa.....	Pag. 2
Inquadramento edificio.....	Pag. 2
Descrizione immobile.....	Pag. 3
Titoli abilitativi edilizi e documentazione visionata presso il Comune di Cologne (Bs).....	Da Pag. 3
Precisazioni generali circa la stima interessante la società in liquidazione.....	Pag. 4
Identificazione sintetica del lotto.....	Pag. 5
Relazione inerente le ispezioni ipotecarie ventennali, aggiornata fino al giorno 26.01.2024.....	Da Pag. 5
Stato del possesso dei beni alla data della valutazione.....	Pag. 9
Identificazione dettagliata del lotto.....	Pag. 10
Dichiarazione di rispondenza.....	Pag. 15
Elenco della documentazione da esibire nella presente relazione.....	Pag. 112

Premessa

L'unità immobiliare definita "ex albergo" sita in Cologne è stata restituita dal [REDACTED] in seguito ad istanza di rivendica accolta dal G.D. della relativa procedura concorsuale, dott. Canali, con provvedimento emesso all'esito dell'udienza per l'esame delle rivendiche dd. 10/10/2023 vedasi in particolare pagine 4 e 5 dell'allegato e successiva rettifica per errore materiale (cfr. allegato 8).

Nomina dell'esperto 15.02.2023

Data di consegna del rapporto di valutazione 27.09.2021

Inquadramento edificio

Localizzazione

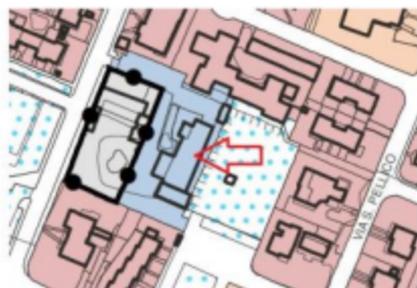
PROVINCIA Brescia
COMUNE Cologne
VIA Via Croce

Estratto Catastale e satellitare – Da Geoportale provincia di Brescia.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

estratto PGT Vigente – non risultano presenti vincoli.



Descrizione Immobile

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione, è collocata in una zona prettamente residenziale, in adiacenza ad altre unità, oggetto di altri lotti (dal nr. 2 al nr. 17) per la medesima procedura in epigrafe.

Il cespite ha come destinazione d'uso originaria Hotel con ristorante, è composto da un piano interrato presumibilmente adibito a spazi per il personale e per il parcheggio dello stesso, un piano terra con locali predisposti per la ristorazione e al piano primo nr. 20 camere con bagno.

L'edificio in questione risulta in totale stato di abbandono e si presenta in pessimo stato di conservazione e del tutto inagibile; non sono presenti impianti tecnologici funzionanti, le finiture sono danneggiate o assenti, gli infissi esterni e interni sono assenti o danneggiati, sono visibili segni di infiltrazione e scrostamento dei soffitti e delle pareti presumibilmente dovuti a stitilicidi provenienti dalla copertura e la corte comune è totalmente incolta.

Gli spazi esterni destinati a verde si presentano in uno stato di pressoché completo abbandono e necessiterebbero di un intervento di pulizia e manutenzione straordinaria.

Le condizioni dell'edificio sono di evidente degrado generale, non è stato possibile appurare le condizioni della copertura, presumibilmente impermeabilizzata con un manto bituminoso ormai in pessimo stato.

Il sopralluogo è avvenuto in condizioni effimere, senza corrente elettrica ed esclusivamente con l'ausilio di una semplice torcia.

Titoli abilitativi edili e documentazione visionati presso il Comune di Cologne

- 1) Concessione edilizia nr. 1402, prot.n. 4543 rilasciata il 19.04.1979;
- 2) Concessione edilizia nr. 1402/A ,prot.n. 4283 rilasciata il 14.01.1980 inerente l'edificio adiacente, non oggetto del presente rapporto di valutazione;
- 3) Collaudo statico delle opere;
- 4) Risulta in registro la concessione edilizia nr.3185, prot.n. 8052 rilasciata il 16.11.1994; ma non è stato possibile visionarla.

La documentazione summenzionata è sinteticamente allegata al presente rapporto di valutazione.

***NOTE**

La documentazione di carattere urbanistico edilizio visionata presso il Comune di Cologne, appare a parere dello scrivente non del tutto completa, pertanto non è possibile accertare lo stato legale dell'immobile. (Cespite in epigrafe)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

mediante tecnico abilitato che dovrà confrontarsi con il competente ufficio tecnico comunale, in considerazione che in occasione della evidente e necessaria ristrutturazione e dopo l'elaborazione di un progetto, si possa determinare con certezza le difformità e relative spese per la regolarizzazione delle stesse all'interno dell'ambito di un intervento edilizio di ben più ampio raggio.

A tal fine si richiama quanto indicato nell'art. 9-bis, c. 1-bis del DPR 380/2001 "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco e dallo sviluppo delle relative pratiche di regolarizzazione.
- Non è stato possibile identificare eventuali difformità urbanistiche derivanti dalle parti comuni dell'edificio; le stesse se presenti, sarebbero riscontrabili esclusivamente dopo un accurato rilievo dell'edificio, azione necessaria per l'eventuale intervento di ristrutturazione indispensabile.
- Non si ritiene che gli immobili possiedano i requisiti necessari di agibilità ai sensi di Legge, sarà quindi onere dell'acquirente, verificare tramite suo incaricato la presenza di tali requisiti e nell'eventualità attestarli.

Precisazioni generali circa la stima interessante la società in liquidazione

Immobili identificati catastalmente al foglio 13 – particella 38 – subalterni 45 e 46.

Sono immobili identificati con categoria catastale F/1 (area urbana), risultano ancora intestate a ██████ ma sono state acquisite dal Comune di Cologne, in quanto costituiscono porzioni di strade comunali. Al catasto terreni corrispondono ai mappali 501 e 566 foglio 13 e risultano correttamente intestate al Comune di Cologne. Pertanto si ritiene che si tratti di un marcato allineamento del catasto terreni – fabbricati.

L'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune è stata trascritta il 03.05.2012 al repertorio n.234, rogante Comune di Cologne con Provvedimento n.10449.12/2012.

Pertanto tali immobili non sono stati oggetto di valutazione.

Immobili identificati catastalmente al foglio 13 – particella 39

Risulta soppresso ed ha originato la particella 495 e 496, la particella 496 è stata poi soppressa ed ha originato le particelle 498, 502, 500, 505, 285, 377. Le particelle sono state poi vendute con atto di compravendita del 20.05.1992 Repertorio 35400 rogante ██████ registrato a Brescia al n. 2192 il 02.06.1992. Su queste particelle, successivamente sono stati realizzati immobili intestati a soggetti terzi.

Pertanto tali immobili non sono stati oggetto di valutazione.

Immobili identificati catastalmente al foglio 20 – particella 243

Si tratta anche in questo caso di strada comunale, identificata al catasto terreni con le particelle 325 e 316 intestate a soggetto terzo. Si ritiene non possieda nessun valore di mercato, pertanto non sono stati oggetto di valutazione.

Immobili identificati catastalmente al foglio 13 – particella 38 – subalterni 53 e 55

Si tratta di aree comuni la cui planimetria non è presente nel catasto, probabilmente a causa di un non allineamento con i dati dell'intestatario inseriti durante la creazione dei subalterni o per una loro trasformazione per subalterni.



Immobili identificati catastalmente al foglio 13 – particelle 135, 163, 242, 485 e 486.

Risultano essere aree pertinenziali e di parcheggio (aree condominiali) la cui proprietà compete agli immobili residenziali di Via Croce. Nel PGT vigente, le aree a verde e parte dell'area a parcheggio sono classificati come servizi pubblici, si ritiene non possiedano nessun valore di mercato, pertanto non sono stati oggetto di valutazione.

Gli immobili per altro non risultano più intestati alla fallita.

Identificazione sintetica del lotto nr. 18

LOTTO Nr. 18

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un edificio originariamente adibito a hotel con ristorante, composto da un piano interrato e due fuori terra in totale stato di abbandono.
Ubicazione:	Via Croce
Identificativi catastali:	sez. NCT foglio 13, particella 38, sub. n. 1;
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile per opportunità di mercato, non si ritiene divisibile.
Più probabile valore in libero mercato:	€ 763.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	€ 687.150,00

**NOTA*

La composizione dei lotti così come indicati in perizia è stata realizzata per opportunità di mercato, in quanto in alcuni casi le autorimesse risultano direttamente accessibili dalle unità principali.

Relazione inerente le Ispezioni ipotecarie Ventennali, aggiornata fino al giorno 26.01.2024

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Aggiornata al 26.01.2024

Visura ipotecaria ventennale relativamente a bene immobile ubicato in Comune di COLOGNE, così censito:

- **Catasto Fabbricati, Foglio NCT/13, Via Croce, mappale:
38/1 P.T-S1-1 Cat.D/2 Rendita € 16.743,53.-**

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di complesso sorto sui mappali:

38 - ente urbano di Ha 0.50.30 - del foglio 13 del Catasto Terreni, derivante dal 38 di Ha 0.51.80, ex mappale 85 di pari superficie, che era stato originato dalla fusione (variazione geometrica del 31.12.1988 n. 5780.1/1988) dei mappali: 85 di Ha 0.20.90 (a sua volta derivante dal 85 di Ha 0.38.30)

497 di Ha 0.30.90 (derivante dal 38 di Ha 0.53.70, a sua volta derivante dal 38 di Ha 0.57.50)

589 - ente urbano di Ha 0.03.44 - del foglio 13, derivante dalla fusione (tipo mappale del 19.04.1996 n. 1015.1/1996) dei mappali 589 di Ha 0.00.30 (originato dal 495 di Ha 0.12.94, a sua volta derivato dal 495 di Ha 0.16.50, ex 39 di Ha 0.24.80 parte), 38 parte di Ha 0.01.50 e 495/parte di Ha 0.01.64.

Costituiscono beni comuni non censibili all'unità immobiliare oggetto di relazione i seguenti mappali del foglio NCT/13:

38/71 (Area e porticato, comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 ed ai subb. 74 e 75 del mappale 38);

38/73 (Area e porticato, comune ai sub. n.ri 1-9-28-33-34-70-71 ed ai subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/1 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/2 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/3 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/4 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/5 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/6 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/7 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

589/8 (Area comune ai sub. n.ri dall'1 al 70 e subb. 74 e 75 del mappale 38);

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 proprietà

Anteriormente al ventennio i mappali 39, 38 e 85 del foglio 13 del Catasto Terreni di Cologne erano di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 18399/14091 del 19.09.1979**

Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 31.08.1979 Rep. 71641/10919, registrata a Chiari il 17.09.1979 al n. 813 Vol. 1, **vendita di area edificabile**, con la quale [REDACTED] acquista le seguenti aree ascritte in Comune di Cologne:

a) dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] che vendono i mappali del foglio 13 N.C.T.R. n.ri:

39 di Ha 0.24.80

38 di Ha 0.57.50

b) dalla medesima signora Borra Luigia, che vende il mappale del foglio 13

N.C.T.R. numero:

85 di Ha 0.38.30

A titolo di corrispettivo è stata convenuta la somma di Lire 61.650.000.- (di cui Lire 48.380.000.- per la vendita dei mappali 38-39 e Lire 12.270.000.- per quella del mappale 85 del foglio 13, somma che le parti venditrici hanno dichiarato di aver ricevuto e delle quali rilasciano ampia e finale quietanza. Beni immobili dichiarati liberi.

***** Trasc. 28739/17549 del 20.07.2016**

Atto notaio Fabio Orlandi in data 18.07.2016 Rep. 11813/8264, **preliminare di compravendita**, con il quale [REDACTED] si impegna a vendere a favore della società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

la piena proprietà degli immobili ubicati in Comune di Cologne censiti come segue:

a) nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con il mappale:

38/1 Cat.D/2 via Croce

b) nel Catasto Terreni al foglio 13 con i mappali:

242 di Ha 0.14.60

163 di Ha 0.02.90

485 di Ha 0.02.68

135 di Ha 0.11.50

486 di Ha 0.00.12

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STUDIO TECNICO
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO



Geometra Gozzoli Stefano - Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 - C.T.U. Tribunale di Brescia n. 366
Via Armando Diaz, 9 - 25121 Brescia

*** Trasc. 52084/32073 del 28.12.2016

Atto notaio [REDACTED] in data 23.12.2016 Rep. 12511/8592, compravendita, con la quale [REDACTED] vende a favore della società [REDACTED]

[REDACTED], come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili in Comune di Cologne censiti come segue:

a) nel Catasto Terreni al foglio 13 con i mappali:

242 di Ha 0.14.60

163 di Ha 0.02.90

485 di Ha 0.02.68

135 di Ha 0.11.50

486 di Ha 0.00.12

b) nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale:

38/1 via Croce P.T-SI-1 Cat.D/2 Rendita € 16.743,53.-

Prezzo Euro 300.000,00.- (dei quali 130.000,00.- riferiti ai terreni), che la parte acquirente si obbliga a versare alla venditrice entro il 30.06.2017 senza interessi.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per le seguenti formalità che la parte venditrice si impegna a cancellare nel più breve tempo possibile:

- Trasc. 21155/14257 del 02.07.2014 verbale di pignoramento immobili, più avanti descritto

- Iscr. 46456/8295 del 23.11.2016 ipoteca legale, più avanti descritta.

*** Trasc. 42799/31142 del 03.12.2020

Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 01.12.2020 Rep. 15683/8951, preliminare di compravendita, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] si impegna a vendere a favore della società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

la piena proprietà degli immobili ubicati in Comune di Cologne censiti come segue:

a) nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con il mappale:

38/1 Cat.D/2 via Croce

b) nel Catasto Terreni al foglio 13 con i mappali:

242 di Ha 0.14.60

163 di Ha 0.02.90

485 di Ha 0.02.68

135 di Ha 0.11.50

486 di Ha 0.00.12

*** Trasc. 47315/31156 del 03.12.2020

Atto Notaio [REDACTED] Rep. 15684/8952 del 01.12.2020, mutamento di

denominazione sociale della Società [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED], con contestuale trasferimento di sede sociale a [REDACTED].

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'immobile oggetto di relazione risulta intestati alla società [REDACTED], libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Trasc. 21155/14257 del 02.07.2014**

Tribunale di Brescia - Rep. 5261 del 04.04.2014

Verbale di pignoramento immobili

a favore: [REDACTED]

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Cologne censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 38/1
Grava, inoltre su altri immobili non oggetto di relazione.

N.B. a margine della nota di trascrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 3530/667 del 30.01.2020 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

- Annot. 8430/1538 del 02.03.2020 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

- Annot. 4294/823 del 04.02.2021 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

***** Iscr. 46456/8295 del 23.11.2016**

[REDACTED] Rep. 7098/2014 del 28.11.2014

Ipoteca Legale - derivante da ingiunzione fiscale RD 639/1910

a favore: [REDACTED]

Somma Capitale: € 68.557,00.=

Somma Iscritta: € 137.114,00.=

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Cologne censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 38/1
Grava, inoltre su altri immobili non oggetto di relazione.

N.B. a margine della nota di iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 3532/669 del 30.01.2020 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

- Annot. 8432/1540 del 02.03.2020 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

- Annot. 4296/825 del 04.02.2021 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

- Annot. 46161/6868 del 19.10.2023 - **restrizione di beni**

Con la quale vengono svincolati beni immobili non oggetto di relazione.

***** Trasc. 644/346 del 12.01.2022**

Tribunale di Brescia - Rep. 24 del 23.09.2021

Decreto di ammissione concordato preventivo

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Cologne censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 38/1
Grava, inoltre su altri immobili non oggetto di relazione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



*** Trasc. 2340/1588 del 23.01.2023

Tribunale di Brescia - Rep. 39 del 24.03.2022

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Cologno censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/13 con il mappale 38/1
Grava, inoltre su altri immobili non oggetto di relazione.

Si segnala inoltre la seguente formalità:

*** Trasc. 11585/7963 del 12.04.1999

Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 01.04.1999
Rep. 80121/18242, **costituzione di vincolo di destinazione**, con il quale [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di
relazione, ubicato in Comune di Cologno, censito nel Catasto Fabbricati al
foglio NCT/13 con il mappale 38/1, nel quale viene esercitata l'attività di
albergo-ristorante, si impegna per sé, e per i propri aventi causa a mantenere
la destinazione di detto immobile al servizio della attività alberghiera, per un
periodo di cinque anni, ciò in conformità a quanto stabilito dalla Legge Regione
Lombardia n. 36/88.

NOTE

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, e la procedura civile a cui sono soggetti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito del presente rapporti di valutazione e comunque dopo il giorno 26.01.2024.
- Nella sezione di cui sopra, dedicata alle ispezioni ipotecarie, sono riportati anche gli immobili identificati catastalmente al foglio 13, particella 3R, subalterni 3, 1R, 29 e 42 non oggetto di stima perché inagibili.
- Circa le servitù, non si riscontrano servitù evidenti e trascritte, non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati e unità immobiliari adiacenti, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condurre, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Durante i sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione è risultato libero ed in completo stato di abbandono.
Il Curatore Avvocato Ferrari Paolo Luciano ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia, la quale rispondeva a mezzo pec, comunicando l'assenza di contratti di locazione, correttamente registrati.

Identificazione dettagliata del lotto

LOTTO NR. 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- - Negozio ubicato a Cologne (BS) - Via Croce, piano S1, T, 1.

Dati identificativi catastali					Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
NCT	13	38	1	D/2	/	/	/	16,743,53	S1-T-1

DIRITTO DI PROPRIETA' ALL'ACQUIRENTE

Piena ed esclusiva

TITOLARITA' – RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

Si invita il lettore a prendere visione della sezione dedicata "relazione inerente le ispezioni ipotecarie ventennali, aggiornata fino al giorno 26.01.2024" a pagina 5 ed allegata al presente rapporto di valutazione.

CONFINI

Subalterno 1	nord: Corte di pertinenza sud: parte comune con altri lotti est: parte comune con altri lotti ovest: altra proprietà
--------------	---

CONSISTENZA

L'immobile risulta possedere una superficie netta di 1.444,00 mq e una superficie lorda pari a 1.699,00 mq così ripartita:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda
Piano interrato	410,00 mq	490,00 mq
Piano terra	520,00 mq	615,00 mq
Portico	24,00 mq	24,00 mq
Piano Primo	490,00 mq	570,00 mq

***NOTE**

Le misure summenzionate sono desunte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore.

STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO

L'edificio si presenta in completo stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione, necessita di un intervento dispendioso per renderlo agibile ai sensi di Legge.

PARTI COMUNI CON ALTRI LOTTI

Le parti comuni con altri lotti inerenti la procedura, riguardano l'area e porticato identificata catastalmente al foglio 13, particella 38, subalterno 71 e 73; le corti identificate catastalmente al foglio 13, particella 589, subalterno 1 e 2. Il tutto meglio descritto nell'atto notarile del giorno 23.12.2016, notaio Fabio Orlandi in Roma, repertorio nr. 12511.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PREVALENTI

Str. verticali: Le murature sono con telaio in calcestruzzo, con parti di pilastri in calcestruzzo a vista;

Solai: prevalentemente in laterocemento e calcestruzzo armato;

Copertura condominiale: a falde inclinate in laterocemento a bassa pendenza;

Manto di copertura: Tegole in cotto/gaiana bituminosa ardesiata;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate, il soffitto con di manutenzione pareti interne intonacate e tinteggiate;

Publicazione
 ristampazione o riproduzione

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica, o in legno in pessime condizioni

Infissi esterni ed interni: Ante a battente in legno, finestre in legno o alluminio con vetro semplice o vetrocamera, porte turchinate in legno; Il tutto in pessime condizioni;

Scale: in cemento armato non rivestite;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti non presenti o inutilizzabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 11.01.2024 l'immobile risultava libero e in disuso.

Il Curatore incaricato ha poi richiesto verifica della presenza di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle entrate, ricevendo risposta negativa.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato, senza energia elettrica e illuminazione, mediante il solo ausilio di una torcia, si può affermare che il lotto non risulta conforme allo stato legittimato; sono presenti diverse disposizioni interne che interessano la destinazione d'uso dei locali, le superfici, e parametri igienico sanitari.

Per mero scopo estimativo, senza avvallo alcuno, si ritiene che in occasione della evidente e necessaria ristrutturazione e dopo l'elaborazione di un progetto, si possa determinare con certezza le difformità e relative spese per la regolarizzazione delle stesse all'interno dell'ambito di un intervento edilizio di ben più ampio raggio.

Dette spese sono di seguito riportate nello sviluppo della stima come "spese tecniche".

REGOLARITA' CATASTALE

La regolarizzazione catastale è di fatto subordinata alla regolarizzazione urbanistica, nel caso in esame si ritengono ricomprese nelle spese tecniche summenzionate.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, possiede delle parti comuni con altri lotti oggetto della procedura di liquidazione in essere, ma alla data di redazione del presente rapporto di stima, non risulta costituito condominio e non vi è la presenza di un amministratore.

Non si può affermare pertanto che vi siano dei debiti circa le spese condominiali.

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, e la procedura civile a cui sono soggetti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito del presente rapporti di valutazione e comunque dopo il giorno 26.01.2024.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente oltre alle difformità di carattere urbanistico e catastale, si ritiene che sia necessario un intervento di ristrutturazione oneroso o per lo meno una messa in sicurezza dello stabile, rispetto alle condizioni in cui versa attualmente.

*Note

- Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.
- Durante le ispezioni e sopralluoghi non è stato possibile verificare la presenza di cisterne, lance, tubazioni, o altra struttura o servizio interrato, ad esclusione della cantina di pertinenza;
- Durante le ispezioni non è stato possibile ispezionare la copertura e la relativa esatta composizione;

ANALISI ESTIMATIVA

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" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure fallimentari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotesica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Base del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di TecnoBorsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di TecnoBorsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta parzialmente dalla planimetria catastale e dagli elaborati reperiti in comune;
- Non è stato eseguito alcun tipo di rilievo puntuale degli interni, esterni e distanze dai confini;

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Verifica del migliore e più conveniente uso (IBU, Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, attualmente rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di un appartamento al terzo ed ultimo piano di un complesso condominiale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.

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

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

Metodo finanziario o della capitalizzazione dei redditi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In metodo finanziario, o di capitalizzazione del reddito, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzando a un determinato saggio.

Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità.

Nel caso in esame considerata, la natura e le condizioni oggettive del bene da valutare, il valore di mercato dell'immobile a destinazione hotel con ristorante è stato determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito, sottraendo i costi di messa in pristino della struttura in considerazione delle condizioni attuali.

Il metodo di capitalizzazione del reddito converge in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_m = R / rc$$

Dove:

V_m è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile in esame in condizioni di utilizzo e dopo un evidente intervento edilizio è pari a:

$$R_L = (N_{camere} \cdot CC \cdot N_{ab} \cdot P_{ca}) + (N_{coperti} \cdot RR \cdot N_p \cdot P_{sa})$$

Dove:

R_L è il reddito annuo lordo percepibile dell'immobile

N_{camere} è il numero delle camere disponibili

CC è la percentuale di occupazione delle camere disponibili;

N_{ab} sono i giorni di apertura dell'Hotel annuali

P_{ca} è il prezzo medio applicato a camera

$N_{coperti}$ è il numero dei coperti disponibili in ambito ristorazione

RR è la percentuale di occupazione giornaliera dei coperti

N_p sono i giorni di apertura del ristorante annuali

P_{sa} è il prezzo medio del coperto

I dati di cui sopra, sono stati ipotizzati dopo una ricerca e confronto di mercato della zona, che non presenta particolare interesse turistico immediatamente limitrofo.

Il reddito annuo lordo percepibile dell'immobile, in condizioni di utilizzo dopo un intervento di ristrutturazione edilizia completo può essere pari a:

$$R_L = (N_{camere} \cdot CC \cdot N_{ab} \cdot P_{ca}) + (N_{coperti} \cdot RR \cdot N_p \cdot P_{sa}) = (20 \cdot 0,60 \cdot 320 \cdot € 70) + (50 \cdot 0,75 \cdot 300 \cdot € 25) = € 550.050,00$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata, si ritiene non possano essere inferiori al 60% del reddito lordo, pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene è pari a:

$$R = R_L = 40\% = € 550.050,00 \cdot 0,40 = € 220.020,00$$

Per il saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi ai valori di locazione per il Comune di Cologne – Zona centrale e per i valori di compravendita quelli unitari applicati alla zona limitrofa, costituenti altri lotti oggetto di valutazione, si hanno i seguenti valori:

Compravendita €/mq 575,00

Valore locativo €/mq 4,10

Pertanto il saggio di capitalizzazione si può ipotizzare pari a:

$$rc = \frac{4,10 \text{ €/mq mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{575,00} = 0,855$$

$$rc = \frac{4,10 \text{ €/mq mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{575,00} = 0,855$$

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Le spese per una ipotetica ristrutturazione edilizia e messa in funzione della struttura, si ipotizza possano essere le seguenti:

demolizioni, smaltimenti e pulizie varie	€ 50.000,00
Realizzazione impianti tecnologici	€ 400.000,00
Isolamenti termo acustici e finiture pareti	€ 250.000,00
Finiture varie, tra cui pavimenti e rivestimenti	€ 250.000,00
Infissi interni ed esterni	€ 250.000,00
Impermeabilizzazioni, opere da lattoniere, opere copertura	€ 130.000,00
Attrezzature varie	€ 70.000,00
Spese tecniche	€ 110.000,00
Arredi	€ 250.000,00
Imprevisti	€ 50.000,00
TOTALE	€ 1.810.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pertanto pari a:

$$V_m = (€ 220.020,00 / 0,0855) - € 1.810.000,00 = € 763.333,00 \approx € 763.500,00 \text{ (settecentosessantatremilacinquecento,00)}$$

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO 18

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presanto possa essere:

$$€ 763.500,00 \text{ (settecentosessantatremilacinquecento,00)}$$

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

$$(763.500,00 \text{ euro} - 10\%) = \mathbf{687.150,00 \text{ euro}} \text{ (seicentottantasettemilacentocinquanta,00)}$$

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Nei valori di stima non sono ricompresi in alcun modo i beni mobili presenti sui luoghi al momento del sopralluogo e relativo smaltimento, se necessario.

**ASTE
GIUDIZIARIE.**



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Liquidatore Giudiziale: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145;

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Ha ispezionato di persona le proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmente



Data rapporto valutazione: 31 gennaio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Elenco della documentazione da esibire nella presente relazione

1. Relazione ipotecaria ventennale, relativa all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione;
2. Documentazione fotografica;
3. Titoli abilitativi edilizi visionati durante l'accesso agli atti;
4. Risposta dell'agenzia delle entrate, circa la presenza di contratti di locazione;
5. Elaborato planimetrico datato 16.03.2022;
6. Visura catastale storica;
7. Planimetria catastale;
8. Documentazione dimostrativa circa la restituzione dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione, da [REDACTED] in seguito ad istanza di rivendica accolta dal G.D. della relativa procedura concorsuale, dott. Canali, con provvedimento emesso all'esito dell'udienza per l'esame delle rivendiche dd. 10/10/2023: vedasi in particolare pagine 4 e 5 dell'allegato e successiva rettifica per errore materiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione