

STUDIO ASSOCIATO PAIARDI

di Paiardi Arch. Enzo e Ricarboni Geom. Armando



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Brescia

Fallimento n. 134/2021

Promotore: Dott. Salvinelli Mauro
Debitore: --- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE
Giudice: Dott. Canali Gianluigi



Brescia, 03 ottobre 2022

Geometra Armando Ricarboni

Sommario

1. PREMESSE	4
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	4
1.2 Quesito posto al CTU	4
1.3 Giuramento.....	7
2. VALUTAZIONE LOTTI	8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	8
DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	8
SOPRALLUOGHI	8
STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	9
REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	9
2.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO --- «1»	11
VALUTAZIONE DEL LOTTO	12
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	13
DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	13
SOPRALLUOGHI	13
STATO DI POSSESSO DEL BENE	13
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	13
CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	14
REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	14
SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	16
VALUTAZIONE DEL LOTTO	17
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	18
DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	18

SOPRALLUOGHI.....	18
STATO DI POSSESSO DEL BENE	18
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	18
CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	19
REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	19
SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	21
SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO --- «3».....	21
VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	22
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	23
DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	23
SOPRALLUOGHI.....	23
STATO DI POSSESSO DEL BENE	23
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	23
CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	24
REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	24
SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	26
SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO --- «4».....	26
VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	27

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 13 dicembre 2021, il sottoscritto Geometra Armando Ricarboni, con studio in Brescia (BS), Via Cassala n. 96, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 4357, a seguito di nomina accettata in data 13 dicembre 2021 innanzi al curatore Dott. Mauro Salvinelli, con studio in Brescia, via Solferino n. 23, nominato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 20/09/2021, veniva incaricato di redigere la relazione che segue perizia di stima degli immobili siti in Comune di Brescia (BS) onde

Letto il quesito riportato al paragrafo successivo ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Quesito posto al CTU

1. Possa accedere a tutti gli atti amministrativi relativi gli immobili intestati alla ditta in oggetto e caduti nel fallimento, compreso le banche dati catastali e, se del caso, né estragga copia anche, se necessario, conforme all'originale.
2. PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:
 - a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);
 - b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) alla verifica sulla possibilità che l'immobile possa essere suscettibile di cambio di destinazione d'uso, determinandone altresì in modo sintetico i costi;
 - d) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);
 - e) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).

3. REDIGA quindi, la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;

il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

___ Difformità urbanistico-edilizie;

___ Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;

___ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;

___ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

___ Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

___ Iscrizioni;

___ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

___ L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

___Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

___Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

___Eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

___ La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

___ La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

___ La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della

stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

___ Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;

___ La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

___ Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

4. DEPOSITI presso la Cancelleria Fallimentare entro il _____ l'originale dell'elaborato e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- fotografie esterne ed interne dei beni;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;
- CDU.

1.3 Giuramento

Il sottoscritto, in data 13 dicembre 2021, innanzi al curatore Dott. Mauro Salvinelli, con studio in Brescia, via Solferino n. 23, nominato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 20/09/2021, ha accettato la nomina ad esperto per la stima degli immobili acquisiti al fallimento.

2. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Magazzino sito in Comune di Brescia (BS), VIA CARLO PISACANE n. SN, piano S1, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 sub. 27, cat. C/2, rendita € 2 045,99.

Quote di proprietà: 1/1 di --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)

Descrizione dell'immobile e confini: trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio, denominato condominio Stella, a destinazioni miste.

Il piano terra è composto da attività commerciali; i piani superiori presentano unità a destinazione residenziale e direzionale. L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 109, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Confini:

Lato Nord via Pubblica

Lato Est via Pubblica

Lato Sud via Pubblica

Lato Ovest altra unità immobiliare

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità si presenta con grado di manutenzione scadente.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 235.000,00

Data della valutazione:

3 ottobre 2022

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, raccolta 62804 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO, contro --- OMISSIS ---- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici Spa, derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 0,00.
Importo capitale: € 23 000 000,00. Durata
ipoteca: 3 anni.

- Pignoramento a firma di Tribunale di in data 1° aprile 2021, repertorio 09887, raccolta 15082 a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- in Liquidazione, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
- TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 31648 Registro Generale 47536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135/2021 del 20/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot. n. 10851 del 24/12/2001. La pratica è riferita alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di magazzini con formazione autorimesse e box ai piani 1° e 2° interrati. Il parere è stato rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta d'esame progetto presentata in data 23/07/2001 al prot. n. 10851.
- Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008. Parere rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta di sopralluogo presentata in data 27/02/2007.
- Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008. Parere di conformità per approvazione progetto di adeguamento VVFF rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta del 11/06/2008 prot. n. 12151.
- Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010. Parere conformità, preavviso di parere contrario, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010, trasformazione di magazzini in autorimesse con modifiche ed adeguamento strutture, rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta del 30/06/2009 prot. n. 14196.
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 163 del 29.09.2011, approvato con DCC n. 57/19378 del 19.03.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL del 24.10.2012 n. 43 serie avvisi e concorsi. Con delibera della Giunta comunale del 19.02.2020 n. 102 è stato dato formale avvio al procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole del PGT per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia in quanto l'Amministrazione comunale ha inteso rendere coerente il vigente PGT con le nuove linee programmatiche.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.02.2021 tale variante è stata approvata dal Consiglio Comunale e rappresenta, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente (pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi n. 42 del 20.10.2021).

Il Piano delle Regole, documento costituente il Piano di Governo del Territorio e che disciplina il tessuto urbano consolidato, suddivide il territorio comunale in ambiti omogenei, e nello specifico classifica l'area interessata dalla presente relazione come "Aree residenziali con rilevante presenza di commercio" disciplinata dall'art. 81 delle NTA.

Per quanto all'originaria edificazione dell'immobile, benchè sia stato possibile individuare gli estremi degli originali titoli edilizi, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali; sono state

invece reperite le pratiche più recenti relative a successive sistemazioni dei soli immobili oggetto della presente.

L'immobile risulta pertanto regolarmente edificato, benchè il titolo non sia disponibile negli archivi comunali. Onde definire lo stato legittimo dell'immobile è stato necessario avvalersi di quanto previsto dall'art. 9 bis, comma 1-bis DPR 380/01, ovvero:

“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, o 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”.

SITUAZIONE EDILIZIA

Pratiche edilizie visionate presso il Comune di Brescia, relative all'unità in oggetto:

- Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001
- Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di indagine risulta censita al Catasto Terreni del comune censuario di Brescia al Fg. 91 mapp.li 187-279. Da quanto appurato in sede di sopralluogo l'immobile risulta correttamente inserito.

- Estratto di mappa

Visure catastali:

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a --- OMISSIS --- come da Atto del 03/10/2012 Pubblico ufficiale ZOGHERI LORENZO Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 32616 - UU Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 6099 registrato in data 26/10/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 6369.1/2013 - Pratica n. S0048659 in atti dal 04/03/2013.

L'attuale unità, iscritta al catasto fabbricati del comune di Brescia alla Sez. MOM Fg. 15 mapp. 1963 sub. 27, deriva dalla VARIAZIONE del 07/10/2013 protocollo n. BS0223925 in atti dal 07/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68503.1/2013).

- Visura sub. 27

Planimetrie:

La planimetria catastale presente in banca risulta **NON CONFORME** con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: € 2.200,00

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Riferito a Planimetria catastale presente in banca dati.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.
Riferito a art. 81 delle NTA.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

2.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO -----«1»

Lotto: Lotto 1
Comune: BRESCIA (BS)
Dati catastali: Fg. 15, num. 1963, sub. 27
Indirizzo: Via Carlo Pisacane n. SN piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
MAGAZZINO	593,00	100%	593,00
Superficie commerciale totale, m²			593,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Sanatoria delle difformità	€ 2 200,00
Totale	€ 2 200,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 257 794,74
Valore stimato: € 235 000,00 = (€ 400,00 x m² 593,00 - € 2 200,00)

VALORE STIMATO € 235 000,00
(euro duecentotrentacinquemila/00)

Brescia, 3 ottobre 2022

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.200,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 235.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 25,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 58.750,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 235.000,00.

Valore dell'offerta minima ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 176.250,00.

LOTTO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Magazzino sito in Comune di Brescia (BS), VIA CARLO PISACANE n. SN, piano S1, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 sub. 29, cat. C/2, rendita € 1 186,61.

Quote di proprietà: 1/1 di --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio, denominato condominio Stella, a destinazioni miste. Il piano terra è composto da attività commerciale e piani superiori presentano unità a destinazione residenziale e direzionale. L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 107, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Confini:

Lato Nord via Pubblica

Lato Est altra unità immobiliare

Lato Sud altra unità immobiliare

Lato Ovest via pubblica

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità si presenta con grado di manutenzione scadente.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 172.000.00

Data della valutazione:

3 ottobre 2022

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato con sopralluogo e conseguente accesso.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, raccolta 62804 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO, contro --- OMISSIS ---- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici Spa, derivante da IPOTECA VOLONTARIA.
Importo ipoteca: € 0,00.
Importo capitale: € 23 000 000,00. Durata ipoteca: 3 anni.

- Pignoramento a firma di Tribunale di in data 1° aprile 2021, repertorio 09887, raccolta 15082 a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- in Liquidazione, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
- TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 31648 Registro Generale 47536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135/2021 del 20/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot n. 10851 del 24/12/2001. La pratica è riferita alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di magazzini con formazione autorimesse e box ai piani 1° e 2° interrati. Il parere è stato rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta d'esame progetto presentata in data 23/07/2001 al prot. n. 10851. (allegato I.5)
- Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008. Parere rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta di sopralluogo presentata in data 27/02/2007. (allegato I.6)
- Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008. Parere di conformità per approvazione progetto di adeguamento VVFF rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta del 11/06/2008 prot. n. 12151 (allegato I.7)
- Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010. Parere conformità, preavviso di parere contrario, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010, trasformazione di magazzini in autorimesse con modifiche ed adeguamento strutture, rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta del 30/06/2009 prot. n. 14196. (allegato I.8)
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (allegato J.2)

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 163 del 29.09.2011, approvato con DCC n. 57/19378 del 19.03.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL del 24.10.2012 n. 43 serie avvisi e concorsi. Con delibera della Giunta comunale del 19.02.2020 n. 102 è stato dato formale avvio al procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole del PGT per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia in quanto l'Amministrazione comunale ha inteso rendere coerente il vigente PGT con le nuove linee programmatiche.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.02.2021 tale variante è stata approvata dal Consiglio Comunale e rappresenta, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente (pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi n. 42 del 20.10.2021).

Il Piano delle Regole, documento costituente il Piano di Governo del Territorio e che disciplina il tessuto urbano consolidato, suddivide il territorio comunale in ambiti omogenei, e nello specifico classifica l'area interessata dalla presente relazione come "Aree residenziali con rilevante presenza di commercio" disciplinata dall'art. 81 delle NTA.

Per quanto all'originaria edificazione dell'immobile, benchè sia stato possibile individuare gli estremi degli originali titoli edilizi, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali; sono state invece reperite le pratiche più recenti relative a successive sistemazioni dei soli immobili oggetto della presente.

L'immobile risulta pertanto regolarmente edificato, benchè il titolo non sia disponibile negli archivi comunali. Onde definire lo stato legittimo dell'immobile è stato necessario avvalersi di quanto previsto dall'art. 9 bis, comma 1-bis DPR 380/01, ovvero:

“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, o 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”.

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001
- Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di indagine risulta censita al Catasto Terreni del comune censuario di Brescia al Fg. 91 mapp.li 187-279.

Da quanto appurato in sede di sopralluogo l'immobile risulta correttamente inserito.

- Estratto di mappa

Visure catastali:

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a --- OMISSIS --- come da Atto del 03/10/2012 Pubblico ufficiale ZOGHERI LORENZO Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 32616 - UU Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 6099 registrato in data 26/10/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 6369.1/2013 - Pratica n. S0048659 in atti dal 04/03/2013.

L'attuale unità, iscritta al catasto fabbricati del comune di Brescia alla Sez. MOM Fg. 15 mapp. 1963 sub. 29, deriva dalla VARIAZIONE del 07/10/2013 protocollo n. BS0223925 in atti dal 07/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68503.1/2013).

- Visura sub. 29

Planimetrie:

La planimetria catastale presente in banca risulta **NON CONFORME** con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

L'immobile NON è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: Vedi lotto 1
CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Riferito a Planimetria catastale presente in banca dati.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.
Riferito a art. 81 delle NTA.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO -----«2»

Lotto: Lotto 2
Comune: BRESCIA (BS)
Dati catastali: Fg. 15, num. 1963, sub. 29
Indirizzo: Via Carlo Pisacane n. SN piano S1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
MAGAZZINO	430,00	100%	430,00
Superficie commerciale totale, m²			430,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 149 512,86
Valore stimato: € 172 000,00 = € 400,00 x m² 430,00
Valore stimato arrotondato: € 172 000,00

VALORE STIMATO € 172 000,00
(euro centosettantaduemila/00)

Brescia, 3 ottobre 2022

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: Vedi lotto 1

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 118.207,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 25,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 43.000,00.

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 172.000,00.

Valore dell'offerta minimo ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 129.000,00.

LOTTO 3**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Magazzino sito in Comune di Brescia (BS), VIA CROCIFISSA DI ROSA n. 62, piano S2, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 sub. 83, cat. C/2, rendita € 6 794,00.

Quote di proprietà: 1/1 di --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posta al secondo piano interrato di complesso edilizio, denominato condominio Stella, a destinazioni miste. Il piano terra è composto da attività commerciale e piani superiori presentano unità a destinazione residenziale e direzionale. L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 109, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Confini:

Lato Nord altra unità immobiliare

Lato Est via Pubblica

Lato Sud via Pubblica

Lato Ovest via pubblica

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità si presenta con grado di manutenzione scadente.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 760.000,00

Data della valutazione:

3 ottobre 2022

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato con sopralluogo e conseguente accesso.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva,, raccolta 62804 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO, contro --- OMISSIS ---- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici Spa, derivante da IPOTECA VOLONTARIA.
Importo ipoteca: € 0,00.
Importo capitale: € 23 000 000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

- Pignoramento a firma di Tribunale di in data 1° aprile 2021, repertorio 09887, raccolta 15082 a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- in Liquidazione, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
- TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 31648 Registro Generale 47536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135/2021 del 20/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot n. 10851 del 24/12/2001. La pratica è riferita alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di magazzini con formazione autorimesse e box ai piani 1° e 2° interrati. Il parere è stato rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta d'esame progetto presentata in data 23/07/2001 al prot. n. 10851.
- Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008. Parere rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta di sopralluogo presentata in data 27/02/2007.
- Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008. Parere di conformità per approvazione progetto di adeguamento VVFF rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta del 11/06/2008 prot. n. 12151.
- Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010. Parere conformità, preavviso di parere contrario, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010, trasformazione di magazzini in autorimesse con modifiche ed adeguamento strutture, rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta del 30/06/2009 prot. n. 14196.
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 163 del 29.09.2011, approvato con DCC n. 57/19378 del 19.03.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL del 24.10.2012 n. 43 serie avvisi e concorsi. Con delibera della Giunta comunale del 19.02.2020 n. 102 è stato dato formale avvio al procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole del PGT per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia in quanto l'Amministrazione comunale ha inteso rendere coerente il vigente PGT con le nuove linee programmatiche.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.02.2021 tale variante è stata approvata dal Consiglio Comunale e rappresenta, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente (pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi n. 42 del 20.10.2021).

Il Piano delle Regole, documento costituente il Piano di Governo del Territorio e che disciplina il tessuto urbano consolidato, suddivide il territorio comunale in ambiti omogenei, e nello specifico classifica l'area interessata dalla presente relazione come "Aree residenziali con rilevante presenza di commercio" disciplinata dall'art. 81 delle NTA.

Per quanto all'originaria edificazione dell'immobile, benchè sia stato possibile individuare gli estremi degli originali titoli edilizi, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali; sono state invece reperite le pratiche più recenti relative a successive sistemazioni dei soli immobili oggetto della presente.

L'immobile risulta pertanto regolarmente edificato, benchè il titolo non sia disponibile negli archivi comunali. Onde definire lo stato legittimo dell'immobile è stato necessario avvalersi di quanto previsto dall'art. 9 bis, comma 1-bis DPR 380/01, ovvero:

“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, o 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”.

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001
- Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di indagine risulta censita al Catasto Terreni del comune censuario di Brescia al Fg. 91 mapp.li 187-279.

Da quanto appurato in sede di sopralluogo l'immobile risulta correttamente inserito.

- Estratto di mappa

Visure catastali:

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a --- OMISSIS --- come da Atto del 03/10/2012 Pubblico ufficiale ZOGHERI LORENZO Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 32616 - UU Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 6099 registrato in data 26/10/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 6369.1/2013 - Pratica n. S0048659 in atti dal 04/03/2013.

L'attuale unità, iscritta al catasto fabbricati del comune di Brescia alla Sez. MOM Fg. 15 mapp. 1963 sub. 83, deriva dalla VARIAZIONE del 07/10/2013 protocollo n. BS0223925 in atti dal 07/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68503.1/2013).

- Visura sub. 83

Planimetrie:

La planimetria catastale presente in banca risulta **NON CONFORME** con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

L'immobile NON è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: Vedi lotto 1

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Riferito a Planimetria catastale presente in banca dati.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.
Riferito a art. 81 delle NTA.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO -----«3»

Lotto: Lotto 3
Comune: BRESCIA (BS)
Dati catastali: Fg. 15, num. 1963, sub. 83
Indirizzo: Via Crocifissa di Rosa n. SN piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	1 893,00	100%	1 893,00
Superficie commerciale totale, m²			1 893,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 856 044,00
Valore stimato: € 757 200,00 = € 400,00 x m² 1 893,00
Valore stimato arrotondato: € 760 000,00

VALORE STIMATO € 760 000,00
(euro settecentosessantamila/00)

Brescia, 3 ottobre 2022

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: Vedi lotto 1

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 760.000,00.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 25,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 190.000,00.

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 760.000,00.

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 570.000,00.

LOTTO 4**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Magazzino sito in Comune di Brescia (BS), VIA CROCIFISSA DI ROSA n. SN, piano S1, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 sub. 84, cat. C/2, rendita € 1 910,47.

Quote di proprietà: 1/1 di --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---)

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio, denominato condominio Stella, a destinazioni miste. Il piano terra è composto da attività commerciale e piani superiori presentano unità a destinazione residenziale e direzionale. L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 107, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Confini:

Lato Nord altra unità immobiliare

Lato Est altra unità immobiliare

Lato Sud via Pubblica

Lato Ovest via pubblica

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità si presenta con grado di manutenzione scadente.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 240.000,00

Data della valutazione:

3 ottobre 2022

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato con sopralluogo e conseguente accesso.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, raccolta 62804 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO, contro --- OMISSIS ---- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici Spa, derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 0,00.
Importo capitale: € 23 000 000,00. Durata
ipoteca: 3 anni.

- Pignoramento a firma di Tribunale di in data 1° aprile 2021, repertorio 09887, raccolta 15082 a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- in Liquidazione, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.
- TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 31648 Registro Generale 47536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135/2021 del 20/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot. n. 10851 del 24/12/2001. La pratica è riferita alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di magazzini con formazione autorimesse e box ai piani 1° e 2° interrati. Il parere è stato rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta d'esame progetto presentata in data 23/07/2001 al prot. n. 10851. (allegato I.13)
- Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008. Parere rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta di sopralluogo presentata in data 27/02/2007. (allegato I.14)
- Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008. Parere di conformità per approvazione progetto di adeguamento VVFF rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito di richiesta del 11/06/2008 prot. n. 12151.
- Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010. Parere conformità, preavviso di parere contrario, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010, trasformazione di magazzini in autorimesse con modifiche ed adeguamento strutture, rilasciato alla società --- OMISSIS --- a seguito della richiesta del 30/06/2009 prot. n. 14196.
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 163 del 29.09.2011, approvato con DCC n. 57/19378 del 19.03.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL del 24.10.2012 n. 43 serie avvisi e concorsi. Con delibera della Giunta comunale del 19.02.2020 n. 102 è stato dato formale avvio al procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole del PGT per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia in quanto l'Amministrazione comunale ha inteso rendere coerente il vigente PGT con le nuove linee programmatiche.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.02.2021 tale variante è stata approvata dal Consiglio Comunale e rappresenta, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente (pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi n. 42 del 20.10.2021).

Il Piano delle Regole, documento costituente il Piano di Governo del Territorio e che disciplina il tessuto urbano consolidato, suddivide il territorio comunale in ambiti omogenei, e nello specifico classifica l'area interessata dalla presente relazione come "Aree residenziali con rilevante presenza di commercio" disciplinata dall'art. 81 delle NTA.

Per quanto all'originaria edificazione dell'immobile, benchè sia stato possibile individuare gli estremi degli originali titoli edilizi, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali; sono state

invece reperite le pratiche più recenti relative a successive sistemazioni dei soli immobili oggetto della presente.

L'immobile risulta pertanto regolarmente edificato, benchè il titolo non sia disponibile negli archivi comunali. Onde definire lo stato legittimo dell'immobile è stato necessario avvalersi di quanto previsto dall'art. 9 bis, comma 1-bis DPR 380/01, ovvero:

“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, o 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”.

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001
- Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di indagine risulta censita al Catasto Terreni del comune censuario di Brescia al Fg. 91 mapp.li 187-279.

Da quanto appurato in sede di sopralluogo l'immobile risulta correttamente inserito.

- Estratto di mappa

Visure catastali:

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a --- OMISSIS --- come da Atto del 03/10/2012 Pubblico ufficiale ZOGHERI LORENZO Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 32616 - UU Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 6099 registrato in data 26/10/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 6369.1/2013 - Pratica n. S0048659 in atti dal 04/03/2013.

L'attuale unità, iscritta al catasto fabbricati del comune di Brescia alla Sez. MOM Fg. 15 mapp. 1963 sub. 83, deriva dalla VARIAZIONE del 07/10/2013 protocollo n. BS0223925 in atti dal 07/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68503.1/2013).

- Visura sub. 84

Planimetrie:

La planimetria catastale presente in banca risulta **NON CONFORME** con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

L'immobile NON è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: Vedi lotto 1

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Planimetria catastale presente in banca dati.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a art. 81 delle NTA.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI LOTTO -----«4»

Lotto: Lotto 4
Comune: BRESCIA (BS)
Dati catastali: Fg. 15, num. 1963, sub. 84
Indirizzo: Via Crocifissa di Rosa n. SN piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	593,00	100%	593,00
Superficie commerciale totale, m²			593,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 240 719,22
Valore stimato: € 237 200,00 = € 400,00 x m² 593,00
Valore stimato arrotondato: € 240 000,00

VALORE STIMATO € 240 000,00
(euro duecentoquarantamila/00)

Brescia, 3 ottobre 2022

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: Vedi lotto 1

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 240.000,00.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 25,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 60.000,00.

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 240.000,00.

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 180.000,00.

3. ALLEGATI

A.1 - Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001

A.2 - Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

A.3 - Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001

A.4 - Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

A.5 - Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001

A.6 - Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

A.7 - Concessione Edilizia, prot. 3060 del 17 dicembre 2001

A.8 - Denuncia Inizio Attività, prot. 14639 del 20 marzo 2009

B.1 - Estratto di mappa

B.2 - Visura sub. 27

- B.3** - PLN_160279965_1
- B.4** - Estratto di mappa
- B.5** - Visura sub. 29
- B.6** - PLN_160279965_2
- B.7** - Estratto di mappa
- B.8** - Visura sub. 83
- B.9** - PLN_160279965_3
- B.10** - Estratto di mappa
- B.11** - Visura sub. 84
- B.12** - PLN_160279965_4
- C.1** - Conformità edilizia
- D.1** - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
- D.2** - Millesimi condominiali
- D.3** - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
- D.4** - Cause in corso
- D.5** - Presenza di atti ablativi da parte della PA
- D.6** - Vincoli storici
- D.7** - Vincoli paesaggistici
- D.8** - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
- D.9** - Millesimi condominiali
- D.10** - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
- D.11** - Cause in corso
- D.12** - Presenza di atti ablativi da parte della PA
- D.13** - Vincoli storici
- D.14** - Vincoli paesaggistici
- D.15** - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
- D.16** - Millesimi condominiali
- D.17** - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
- D.18** - Cause in corso
- D.19** - Presenza di atti ablativi da parte della PA
- D.20** - Vincoli storici
- D.21** - Vincoli paesaggistici
- D.22** - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
- D.23** - Millesimi condominiali
- D.24** - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
- D.25** - Cause in corso
- D.26** - Presenza di atti ablativi da parte della PA
- D.27** - Vincoli storici
- D.28** - Vincoli paesaggistici
- E.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745
- E.2** - Atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745
- E.3** - Atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745
- E.4** - Atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18 ottobre 2007, repertorio 23395, raccolta 8745
- F.1** - Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot. n. 10851 del 24/12/2001
- F.2** - Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008
- F.3** - Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008
- F.4** - Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010
- F.5** - Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot. n. 10851 del 24/12/2001
- F.6** - Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008
- F.7** - Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008
- F.8** - Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010

- F.9** - Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot n. 10851 del 24/12/2001
- F.10** - Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008
- F.11** - Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008
- F.12** - Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010
- F.13** - Parere favorevole VVFF prat. n. 14885 prot n. 10851 del 24/12/2001
- F.14** - Parere negativo CPI prat. n. 14885 prot. n. 1192/prev. del 07/01/2008
- F.15** - Parere di conformità prat. n. 14885 prot. n. 18079 del 06/09/2008
- F.16** - Parere conformità, prat. n. 14885 prot. n. 1443 del 27/01/2010
- G.1** - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- G.2** - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- G.3** - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- G.4** - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO