

TRIBUNALE DI BRESCIA



SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 270/2012: OMISSIS IN LIQUIDAZIONE



GIUDICE DELEGATO:

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE:



DOTT. FEDERICO PRIGNACCA



AGGIORNAMENTO STIMA BENI



IMMOBILI IN VIA MAIOCCHI 13 A



MILANO



Brescia, 07.04.2022



TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 270/2012: OMISSIS IN LIQUIDAZIONE****GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI****CURATORE: DOTT. FEDERICO PRIGNACCA****PREMESSA**

Il curatore dott. Prignacca incaricava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia di aggiornare la perizia di stima degli immobili di proprietà della ditta omissis già redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo e successivamente della procedura fallimentare in particolare la relazione redatta il 02.10.2013.

RELAZIONE

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

È necessario precisare che dal 2013 ad oggi il mercato immobiliare ha subito diverse vicissitudini dovute inizialmente al procrastinarsi della crisi economica globale iniziata nel 2008, con effetti in Italia dal

2011, e successivamente all'andamento dell'economia nazionale aggravatasi dal 2020 per effetto della pandemia mondiale ancora in essere.

A fronte di tali avvenimenti il mercato immobiliare ha registrato nel corso degli anni andamenti oscillatori alternando alle riprese le stagnazioni delle compravendite con fluttuazione dei valori di mercato in funzione delle domande e della possibilità per gli acquirenti di poter accedere a finanziamenti più o meno agevolati.

Attualmente il mercato immobiliare registra complessivamente un aumento dei valori degli immobili rispetto agli anni 2012 – 2013 quando si era toccato il minimo con una contrazione dei valori dei fabbricati pari a circa il 30% rispetto agli anni precedenti.

Al momento gli effetti della pandemia mondiale e il recente aumento dei costi dell'energia unitamente agli incentivi fiscali nell'ambito dell'edilizia hanno determinato un aumento dei valori di mercato per alcune tipologie di immobili (abitazioni trilocali con giardino e/o edifici unifamiliari) penalizzandone altri (bilocali in condominio).

Le verifiche urbanistiche sono state svolte confrontando lo stato di fatto con le planimetrie di progetto senza eseguire rilievi strumentali demandando agli acquirenti eventuali ulteriori verifiche del caso.

1. IMMOBILI IN MILANO VIA MAIOCCHI 13

Trattasi di edificio a destinazione residenziale in fase di costruzione sito in via Maiocchi 13 a Milano

DATI CATASTALI

L'edificio è ad oggi in fase di costruzione e viene realizzato a seguito della demolizione di un fabbricato esistente adibito ad autorimessa che era identificato catastalmente come segue:

Comune di Milano

Foglio 316

mapp.370 via Maiocchi 13, P.S1-T-1, cat.D/8

RC€ 4.279,00

DESCRIZIONE

La presente descrizione è finalizzata a fornire elementi utili per inquadrare la tipologia dell'immobile in oggetto e non deve essere considerata vincolante per la determinazione del valore di stima.

Trattasi di edificio a destinazione residenziale in fase di costruzione sito in via Maiocchi a Milano; l'immobile presenta strutture portanti in carpenteria metallica e solai e tamponamenti interamente in legno.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su n. 1 piano interrato, piano terra, e quattro piani fuori terra.

Il progetto prevede:

- 8 autorimesse al piano interrato servite da montauto oltre scale e ascensore;
- Locali comuni a piano terra (locale immondizia, deposito biciclette, ricovero carrozzine, centrale termica, locale contatori elettricità)
- 2 alloggi al piano primo (un bilocale ed un trilocale) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;
- 2 alloggi al piano secondo (un bilocale ed un trilocale) oltre

4

terrazzi, scale e ascensore comuni;

- 1 alloggio al piano terzo (quadrilocale con doppi servizi) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;
- 1 alloggio al piano quarto (quadrilocale con doppi servizi) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;

Nella seguente tabella si riportano per ogni piano le superfici desunte dai disegni di progetto:

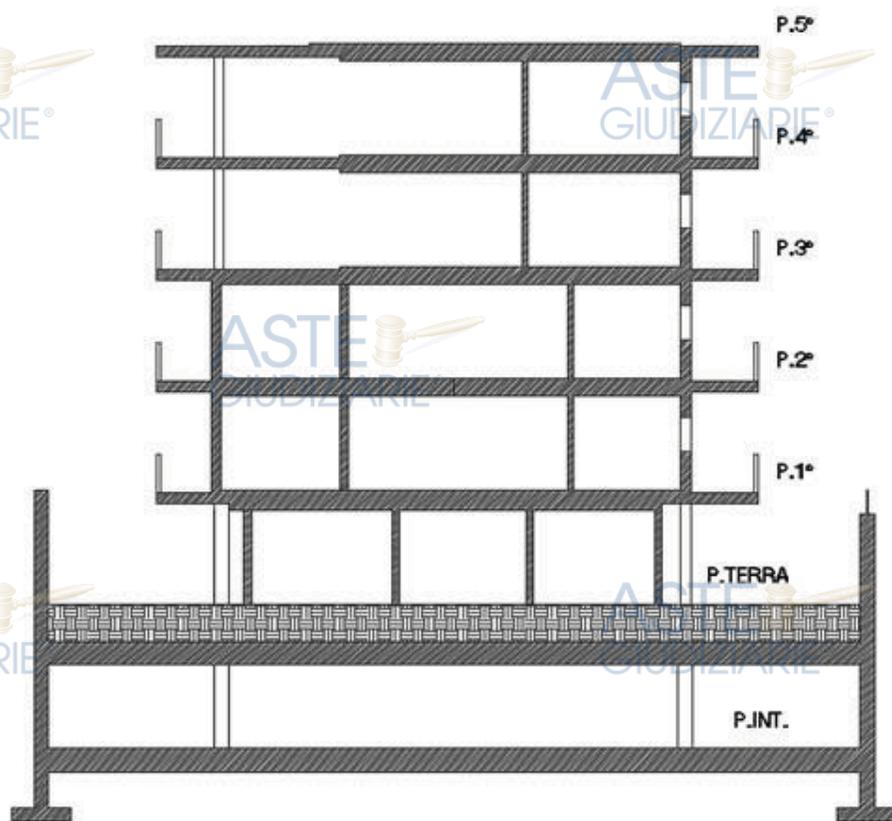
descrizione	mq
PINT autorimesse n. 8	355,00
PINT corsello	
PINT vano scale	
PINT montauto	
PT spazi comuni	135,00
PT corte comune compreso montauto	280,00
P1 appartamenti compreso vano scala	160,00
P1 terrazzi	50,00
P2 appartamenti compreso vano scala	160,00
P2 terrazzi	50,00
P3 appartamenti compreso vano scala	130,00
P3 terrazzi	75,00
P4 appartamenti compreso vano scala	130,00
P4 terrazzi	75,00

Allo stato attuale sono state realizzate le seguenti opere:

- predisposizione dell'area mediante demolizione del fabbricato esistente e scavo;
- piano interrato con struttura in cemento armato;
- piano terra, piano 1° e piano 2° struttura portante in carpenteria metallica, solaio in legno, tamponamenti in legno e tramezze in cartongesso;
- piano 3° e 4° struttura portante in carpenteria metallica, solaio di

calpestio in legno e tamponamenti in legno;

- piano 5° struttura portante in carpenteria metallica, solaio di calpestio in legno e tamponamenti e copertura in legno dello sbarco del vano scala.



schema esemplificativo delle opere realizzate

Si evidenzia che il fabbricato è privo di copertura definitiva e di chiusure alle aperture verticali ed è protetto soltanto da una guaina fatta posizionare dal curatore all'estradosso dell'ultimo solaio, che tutte le strutture lignee sono rimaste esposte agli agenti atmosferici e che si sono rilevati ammaloramenti dei solai in particolare al terzo e quarto piano e delle pareti in corrispondenza delle aperture delle finestre ai piani primo, secondo, terzo e quarto.

Il provvedimento autorizzativo (DIA) iniziale è scaduto e dovrà essere presentata nuova pratica edilizia.

Il curatore ha presentato al comune di Milano istanza di parere preventivo (pratica 4445/2013 allegata) a cui l'amministrazione ha risposto in data 12.06.2013 esprimendo parere favorevole al completamento dei lavori sino al piano quarto incluso attualmente già dotato di soletta di copertura; dovranno invece essere demolite le strutture in elevazione del piano quinto al momento prive di soletta di copertura in quanto ritenute non corrispondenti a quanto autorizzato. A tale risposta del Comune di Milano si rimanda integralmente.

Sulla base del sopralluogo eseguito, senza aver svolto alcun rilievo strumentale, visivamente è emersa una sostanziale corrispondenza tra l'eseguito e le tavole progettuali rinvenute in Comune. Tale verifica non è da considerarsi esaustiva e si demanda all'acquirente le ulteriori necessarie e/o opportune verifiche del caso.

PROVENIENZA

Le operazioni di realizzazione dell'edificio in oggetto sono iniziate previa demolizione di un fabbricato adibito ad autorimessa pervenuto per atto di compravendita notaio Tufano del 22.02.08 rep. 59721/34797 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è in fase di realizzazione in forza delle seguenti autorizzazioni:

- DIA del 29.10.07 pg n. 947802/2007 demolizione edificio esistente

e costruzione nuova palazzina

- DIA del 14.02.11 pg n. 110341/2011 variante sostanziale alla DIA del 29.10.07

- DIA del 05.08.11 pg n. 593122/2011 variante ordinaria

- DIA del 25.02.12 pg n. 140249/2012 completamento piano 5 – 6 – 7

- DIA del 28.03.12 pg n. 220958/2012 in sostituzione della precedente DIA del 25.02.12

Si evidenzia che:

- in data 19.10.2009 il Comune di Milano ha disposto l'annullamento della DIA pg n. 947802/2007

- in data 05.10.2010 il Comune di Milano ha disposto l'annullamento del precedente provvedimento datato 19.10.09

- in data 08.09.11 il Comune di Milano ordinava la sospensione dei lavori

- in data 26.10.2011 il Comune di Milano emanava provvedimento di revoca della sospensione dei lavori del 08.09.11.

- in data 27.04.2012 il Comune diffidava l'esecuzione delle opere della DIA pg 220958/2012.

Successivamente la società omissis in liquidazione presentava ricorso al TAR contro la diffida del Comune di Milano.

Il TAR con ordinanza n. 01648/2012 del 26.07.2012 ha respinto tale ricorso.

Il provvedimento autorizzativo (DIA) iniziale è scaduto e dovrà essere presentata nuova pratica edilizia.

Dal punto vista urbanistico la situazione è alquanto controversa; gli

aspetti in discussione dell'edificio in corso di costruzione sono n. 2:

1. mancanza del rispetto delle distanze dalle costruzioni limitrofe,
2. violazione delle NTA e del regolamento edilizio comunale.

Il punto 1 è stato oggetto di verifica da cui è emerso il rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi e dai confini.

Per quanto concerne il punto 2 viene contestata in particolare la ricostruzione dell'edificio senza il rispetto della sagoma preesistente.

Il curatore ha presentato al comune di Milano istanza di parere preventivo (pratica 4445/2013 allegata) a cui l'amministrazione ha risposto in data 12.06.2013 esprimendo parere favorevole al completamento dei lavori sino al piano quarto incluso attualmente già dotato di soletta di copertura; dovranno invece essere demolite le strutture in elevazione del piano quinto al momento prive di soletta di copertura. A tale risposta del Comune di Milano si rimanda integralmente.

Dal confronto con i tecnici comunali avvenuto mediante incontro del 01.12.2021, è emersa la possibilità di completare il rustico esistente destinando la soletta del quinto piano a copertura.

L'opera, previa presentazione di una nuova pratica, può essere quindi completata limitatamente al piano quarto (quinto solaio con funzione di copertura piana) conformemente all'ultima DIA valida ovvero la DIA n. 9965/2011 del 05.08.2011 e alle successive integrazioni del 11.11.2011 "anticipazione valutazione Vigili del Fuoco", del 24.11.2011 "integrazione con planimetrie" e del 16.12.2011 "atto di asservimento".

Si evidenzia che a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 03.12.2021 (protocollo n. 663699) al sottoscritto è stata prodotta la sola DIA 9965/2011 per lo più incompleta delle tavole 2, 7 e 8.

Si riporta inoltre che durante il sopracitato incontro del 01.12.2021 è emerso che potrebbero esserci problematiche, non meglio precisate, in relazione allo scivolo carraio.

Inoltre si evidenzia che il fabbricato in oggetto è stato inserito nella tavola R10 "Carta del consumo del suolo" del PGT vigente e quindi classificato come **edificio abbandonato e degradato**. L'art. 11 delle NTA del PdR disciplina tali edifici e prevede un termine temporale (comma 3 - 18 mesi dalla loro prima individuazione) finalizzato al loro recupero o alla loro demolizione; tale termine è però sospeso su immobili che non risultano nella piena disponibilità della proprietà conseguentemente a pignoramenti e/o sequestri giudiziari, fallimenti, concordati preventivi.

Per tale motivo il curatore ha presentato in data 24.11.2020 (protocollo 28/10/2020 pg 427042) istanza di stralcio dalla suddetta tavola R10.

In data 09.12.2020 il Comune di Milano ha risposto informando che l'Amministrazione Comunale sta procedendo all'individuazione degli immobili dismessi ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2055 e che quindi solo successivamente si procederà alla valutazione dell'istanza inviata.

In data 31.08.2021 con la determina n. DD 6961 della Direzione Urbanistica il Comune di Milano ha differito il termine per l'inizio dei lavori di cui all'art. 11 comma 3 delle NTA PdR alla data del 31.03.2022.

In data 20.12.2021 il Comune di Milano Area Pianificazione Urbanistica Generale con Delibera n. 108 riporta:

- pag. 11 *"Visto che: [...] risultano inoltre esclusi dall'individuazione, in quanto le disposizioni del PGT sono sospese ai sensi dell'art. 11 comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per immobili che non risultano nella piena disponibilità della proprietà conseguentemente a pignoramenti e/o sequestri giudiziari, fallimenti, concordati preventivi, i seguenti immobili: - A351 via Maiocchi Achille 13 [...]"*

- pag. 12: *"[...] Risultano inoltre esclusi dall'individuazione, in quanto le disposizioni del PGT sono sospese ai sensi dell'art. 11 comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, i seguenti immobili: - A351 via Maiocchi Achille 13 [...]"*

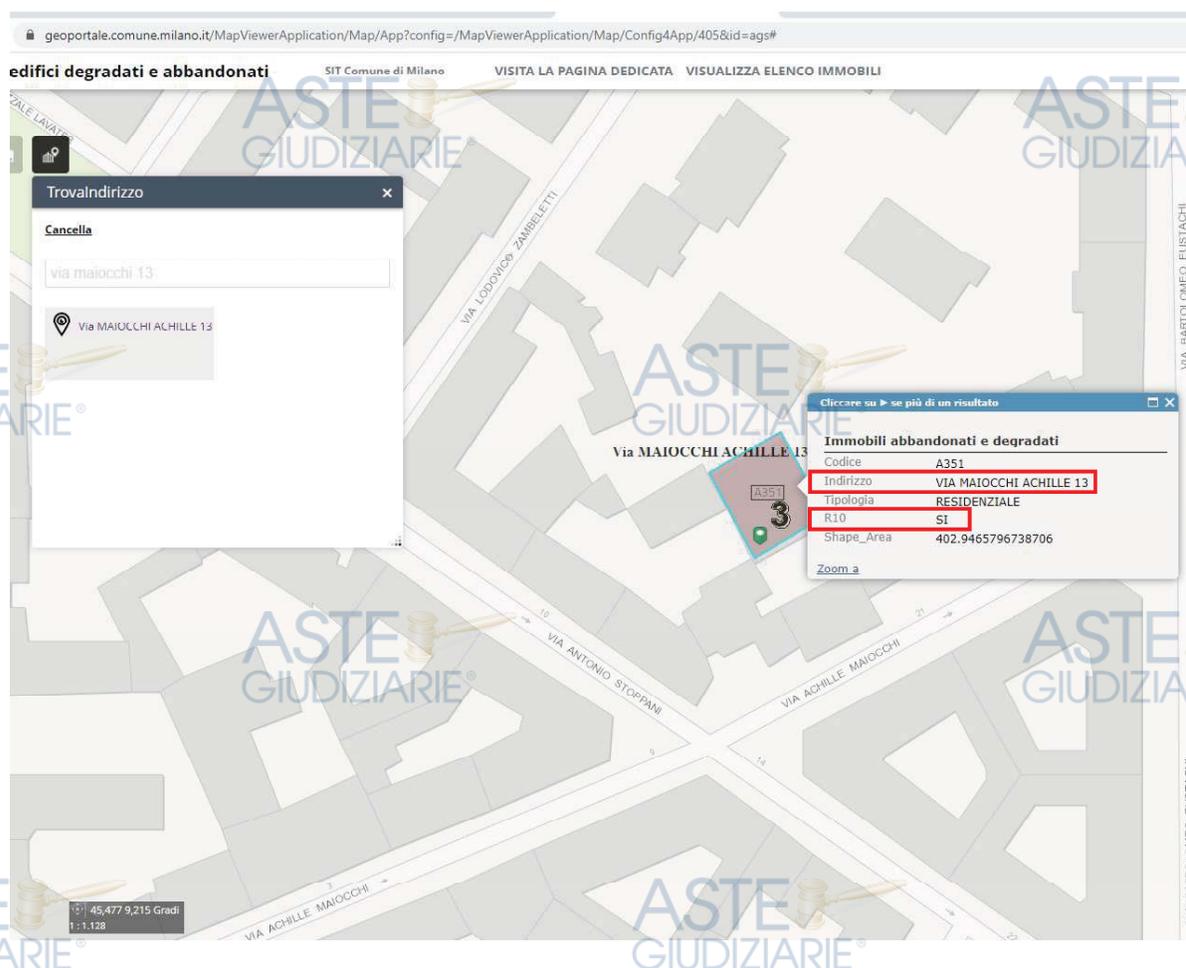
- pag. 4 dell'allegato C:

municipio	codice	indirizzo	fg	mappale	criteri di individuazione (relazione tecnico - istruttoria, punto n. 3)	motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)	considerazioni conclusive	esito
3	A351	via Maiocchi Achille 13	316	370	immobile non in piena disponibilità della proprietà	no	disposizioni del PGT sospese ai sensi dell'art. 11 c.5 delle NTA del Piano delle Regole	immobile escluso dall'individuazione ai sensi dell'art. 40 bis

In data 24.01.2022 con la determina n. DD 279 della Direzione Urbanistica il Comune di Milano ha differito il termine per l'inizio dei lavori di cui all'art. 11 comma 3 delle NTA PdR alla data del 29.06.2022.

Pertanto sembrerebbe che l'istanza presentata dal curatore sia stata accolta dall'Amministrazione comunale anche se non è pervenuta formale risposta.

Consultando però il sito <https://www.comune.milano.it/servizi/edifici-degradati-e-abbandonati?fromSearch=true> indicato nella comunicazione del Comune di Milano del 09.12.2020 il fabbricato di via Maiocchi 13 (A351) sembrerebbe essere ancora inserito nella tavola R10 degli edifici abbandonati e degradati (di seguito si riporta lo screenshot di tale sito).



È pertanto plausibile che il fabbricato in oggetto sia attualmente escluso dal campo di applicazione dell'art. 11 delle NTA PdR poiché non è nella piena disponibilità della proprietà a seguito del fallimento e del sequestro, ma che, nel momento in cui venga venduto, gli obblighi previsti per gli edifici abbandonati e degradati diventino cogenti per il nuovo proprietario.

Si demandano all'acquirente le opportune e necessarie verifiche di riscontro in merito a tale ipotesi che deve trovare conferma presso l'Amministrazione Comunale anche in relazione all'applicabilità della legge regionale 11/2021 che prevede premialità volumetriche per gli edifici degradati.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

Immobile in costruzione non soggetto a certificazione energetica in quanto oggetto di procedura fallimentare.

STIMA

La stima viene eseguita sommando al valore dell'area (calcolato partendo dal valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 7.000 a cui vengono detratti l'utile dell'operatore immobiliare (25%), gli oneri finanziari (5%), i costi di costruzione (€/mq 1.800) e le spese tecniche (10%) e aggiunto il valore delle opere realizzate (€/mq 382):

calcolo valore unitario incidenza area/volume

- costo medio unitario:	€/mq 7.000 –
- utile operatore immobiliare (25%):	<u>€/mq 1.400 =</u> €/mq 5.600 –
- oneri finanziari (5%):	<u>€/mq 267 =</u> €/mq 5.333 –
- costi costruzione:	<u>€/mq 1.800 =</u> €/mq 3.533 –
- spese tecniche (10% su €/mq 1.800)	<u>€/mq 180 =</u>
- <i>valore unitario incidenza area/volume:</i>	€/mq 3.353

calcolo valore unitario incidenza opere realizzate

- costo di costruzione:	€/mq 1.800 x
- incidenza strutture:	<u>25% =</u>
- valore unitario strutture:	€/mq 450 x

- solai integri realizzati: 4,5 / 6 =
- valore unitario strutture realizzate €/mq 337 +
- spese tecniche (10% su €/mq 450) €/mq 45 =
- *valore unitario opere realizzate* €/mq 382

Pertanto il valore unitario da applicare alla superficie commerciale

dell'immobile è pari a €/mq 3.735,00 (€/mq 3.353,00 + €/mq 382,00).

La stima attribuibile all'immobile in oggetto nello stato di fatto

ammonta a:

descrizione	mq	%	mq commerciali	mq totali	€/mq	€
PINT autorimesse n. 8	355,00	40%	142,00	851,00	3.735,00	3.178.485,00
PINT corsello						
PINT vano scale						
PINT montauto						
PT spazi comuni	135,00	10%	13,50			
PT corte comune compreso montauto	280,00	10%	28,00			
P1 appartamenti compreso vano scala	160,00	100%	160,00			
P1 terrazzi	50,00	35%	17,50			
P2 appartamenti compreso vano scala	160,00	100%	160,00			
P2 terrazzi	50,00	35%	17,50			
P3 appartamenti compreso vano scala	130,00	100%	130,00			
P3 terrazzi	75,00	35%	26,25			
P4 appartamenti compreso vano scala	130,00	100%	130,00			
P4 terrazzi	75,00	35%	26,25			

Stante che l'immobile verrà venduto nell'ambito di un procedimento fallimentare, che per completare il fabbricato è necessario presentare una pratica edilizia nuova, si ritiene di arrotondare e ridurre il valore di stima a

VALORE STIMATO € 2.800.000,00

(diconsi euro duemilioniottocentomila)

Il valore di stima così determinato deve intendersi a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e quindi non suscettibile di eventuali differenze nelle consistenze e nelle pratiche autorizzative; si precisa che non rientra nella presente stima il ponteggio attualmente in opera.

Brescia, 07.04.2022



allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione reperita con accesso agli atti presso gli uffici comunali
3. estratto della documentazione urbanistica desunta dal PGT comunale

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 270/2012: OMISSIS IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE:

DOTT. FEDERICO PRIGNACCA

AGGIORNAMENTO STIMA BENI

IMMOBILI IN ORZINUOVI, ROBECCO

D'OGLIO, VILLACHIARA, MILANO,

PADENGHE



Brescia, 11.11.2021

TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 270/2012:****OMISSIS IN LIQUIDAZIONE****GIUDICE DELEGATO:****DOTT. STEFANO FRANCHIONI****CURATORE:****DOTT. FEDERICO PRIGNACCA****PREMESSA**

Il curatore dott. Prignacca incaricava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia di aggiornare la perizia di stima degli immobili di proprietà della ditta omissis già redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo e successivamente della procedura fallimentare in particolare la relazione redatta il 02.10.2013.

RELAZIONE

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

È necessario precisare che dal 2013 ad oggi il mercato immobiliare ha subito diverse vicissitudini dovute inizialmente al procrastinarsi della crisi economica globale iniziata nel 2008, con effetti in Italia dal 2011, e successivamente all'andamento dell'economia nazionale

aggravatasi dal 2020 per effetto della pandemia mondiale ancora in essere.

A fronte di tali avvenimenti il mercato immobiliare ha registrato nel corso degli anni andamenti oscillatori alternando alle riprese le stagnazioni delle compravendite con fluttuazione dei valori di mercato in funzione delle domande e della possibilità per gli acquirenti di poter accedere a finanziamenti più o meno agevolati.

Attualmente il mercato immobiliare registra complessivamente un modesto aumento delle transazioni con prezzi in leggera ripresa rispetto ai minimi toccati negli anni precedenti; fa eccezione solo il Comune di Milano dove il mercato mostra notevoli segnali di ripresa con domanda in forte aumento e prezzi in netta ripresa rispetto ai minimi toccati negli anni precedenti.

Al momento gli effetti della pandemia mondiale e il recente aumento dei costi dell'energia unitamente agli incentivi fiscali nell'ambito dell'edilizia hanno determinato un aumento dei valori di mercato per alcune tipologie di immobili (abitazioni trilocali con giardino e/o edifici unifamiliari) penalizzandone altri (bilocali in condominio).

Le verifiche urbanistiche e catastali sono state svolte confrontando lo stato di fatto con le planimetrie senza eseguire rilievi strumentali.

**1. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) PIAZZA GARIBALDI, VIA
COLOMBO 2**

Trattasi di due appartamenti e un'autorimessa facenti parte di un edificio oggetto di ristrutturazione nel 2010 che si affaccia su piazza

Garibaldi nel Comune di Orzinuovi.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 16

mapp.191/31 via Colombo 2, PS1, cat. C/6, cl. 4, mq 26 RC€ 98,02

mapp.191/46 via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 4,5 RC€ 650,74

mapp.191/53 via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 2,5 RC€ 361,52

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di un edificio che si affaccia su piazza Garibaldi nel Comune di Orzinuovi oggetto di ristrutturazione nel 2010 con unità immobiliari a destinazione commerciale – direzionale e residenziale.

Di tale immobile fanno parte le seguenti unità immobiliari di proprietà:

- **mapp. 191/31**: trattasi di autorimessa di superficie catastale pari a mq 26 sita al piano seminterrato caratterizzata da pavimento in battuto di cemento e basculante automatica in metallo; l'unità è stata utilizzata;

- **mapp. 191/46**: trattasi di appartamento trilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 96 suddivisi in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'unità immobiliare è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali

4

pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità è stata abitata;

- **mapp. 191/53**: trattasi di appartamento bilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 48 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'unità immobiliare è completata da un balcone con superficie pari a circa mq 1 ed è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità immobiliare non è stata abitata.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto notaio Franco Treccani del 28.05.08 rep. 134759/39772, trascritto a Brescia il 16.06.08 ai nn. 27516/16746 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- convenzione urbanistica atto notaio Treccani del 28.05.07 rep. 132082/38060 trascritto a Brescia il 20.06.07 ai nn. 35446/20706;
- permesso di costruire n. 225/2007 del 25.02.08 prot. gen. n. 20632;

- permesso di costruire in variante n. 246/2008 del 23.03.09
- permesso di costruire in variante n. 231/2009 del 30.11.09
- agibilità per silenzio assenso n. 13/2010 del 01.06.2010

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17125-000034-10 (mapp. 191/46) e n. 17125-000032-10 (mapp. 191/53) allegate; si evidenzia che i certificati energetici sono scaduti durando 10 anni ma che non risultano necessari per le vendite concorsuali.

STIMA

La stima viene eseguita considerando che:

- il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 1.500;
- la richiesta per immobili siti nello stesso edificio è pari a circa €/mq 1.700;

Per tali motivi si ritiene di valutare gli immobili in oggetto in ragione di €/mq 1.700 per il sub 53 e 1800 €/mq per il sub 31 in ragione della maggiore appetibilità commerciale:

comune	foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	€/mq	€
Orzinuovi	16	191	31	autorimessa	27,30	50%	1.800	197.370,00
Orzinuovi	16	191	46	appartamento	96,00	100%		
Orzinuovi	16	191	53	appartamento	48,72	100%	1.700	83.520,00
				balcone	1,17	35%		

arrotondati rispettivamente a

1.A - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 31 - 46 €

200.000,00

1.B - VALORE APPARTAMENTO SUB 53 € 85.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 191/46 = RC € 650,74 x 160 x 1,05 = € **109.324,32**

cat A/2 mapp. 191/53 = RC € 361,52 x 160 x 1,05 = € **60.735,36**

cat C/6 mapp. 191/31 = RC € 98,02 x 160 x 1,05 = € **16.467,36**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

2. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) VIA MORETTO 22, 24 E 26

Trattasi di 3 appartamenti, 2 autorimesse e 2 posti auto facenti parte dell'edificio sito a Orzinuovi in via Moretto 22, 24 e 26.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 9

mapp.1332/3 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 21 RC€ 67,24

mapp.1332/10 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 22 RC€ 70,44

mapp.1332/11 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13 RC€ 35,58

mapp.1332/12 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13 RC€ 35,58

mapp.1332/14 via Moretto 24, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3 RC€ 271,14

mapp.1332/17 via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5 RCE 406,71

mapp.1332/18 via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3 RCE 271,14

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di n. 3 appartamenti, n. 2 autorimesse e n. 2 posti auto facenti parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Moretto a Orzinuovi in una zona ubicata a nord del centro storico a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e n. 1 piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine.

Gli appartamenti in oggetto sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento.

Le autorimesse sono poste al piano seminterrato e hanno pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera, mentre i posti auto sono scoperti al piano seminterrato con pavimento in battuto di cemento.

Le unità immobiliari sono libere e hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 1332/3: autorimessa con superficie catastale pari a mq 21;

l'unità immobiliare non è stata utilizzata;

mapp. 1332/10: autorimessa con superficie catastale pari a mq 22;

l'unità immobiliare è stata utilizzata;

mapp. 1332/11: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13;

mapp. 1332/12: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13;

mapp. 1332/14: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 103 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è finita ad eccezione della tinteggiatura delle pareti incompleta; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino;

mapp. 1332/17: appartamento trilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 79 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 46, da una cantina al piano seminterrato di mq 13 e da 2 balconi di superficie complessiva pari a mq 17; l'unità immobiliare è finita ed è stata abitata; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino;

mapp. 1332/18: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 51 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 96 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è libera, non è stata utilizzata e sono da completare il pavimento, i serramenti interni e i

rimontaggi ad eccezione dell'impianto elettrico finito; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, limitatamente alle verifiche eseguite, non si rilevano difformità.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono parte di un edificio realizzato su terreno pervenuto con atto notaio Santaripa del 15.07.08 rep. 75858/22374 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- P.C. n.237/2007 del 14.04.08 prot. n. 21732
- P.C. n.84/2008 del 15.05.08 prot. n. 6449 variante
- DIA n. 129/09 del 16.06.09 prot. n. 11301
- richiesta agibilità del 09.09.09 prot. n. 16596
- integrazione del 06.10.09 prot. n. 18560
- agibilità per silenzio assenso n. 36/09 del 09.11.09

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità ad

eccezione del sub 17 dove la scala esterna che collega il balcone con la corte non è rappresentata nei disegni di progetto.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di

10

certificazione energetica n. 17125-000106-09 (sub 14) n. 17125-000102-09 (sub 17) n. 17125-000101-09 (sub 18) ; si evidenzia che i certificati energetici sono scaduti durando 10 anni ma che non risultano necessari per le vendite concorsuali.

STIMA

La stima viene eseguita considerando la tipologia degli immobili, la loro ubicazione in ragione di €/mq 1.200 per le unità finite e €/mq 1.100 per quelle da completare nelle finiture interne:

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	€
9	1332	14	appartamento	50,60	100%	75,34	1.200	90.405,00
			giardino	103,00	10%			
			cantina	8,75	25%			
		3	autorimessa	24,50	50%			
9	1332	17	appartamento	78,60	100%	105,94	1.200	127.123,20
			giardino	46,35	10%			
			cantina	13,35	25%			
			balcone	17,11	35%			
		10	autorimessa	26,75	50%			
9	1332	18	appartamento	51,05	100%	76,02	1.100	83.622,00
			giardino	96,35	10%			
			cantina	8,70	25%			
		11	posto auto	13,16	50%			
		12	posto auto	13,16	50%			

arrotondati rispettivamente a

2.A - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 3-14 € 90.000,00

2.B - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 17-10 € 125.000,00

2.C - VALORE ALLOGGIO E POSTI AUTO SUB 18-11-12 €

80.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp. 1332/14-3 = RC € 338,38 x 160 x 1,05 = € **56.847,84**

mapp. 1332/17-10 = RC € 477,15 x 160 x 1,05 = € **80.161,20**

mapp. 1332/18-11-12 = RC € 342,30 x 160 x 1,05 = € **57.506,40**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

3. TERRENO EDIFICABILE IN VIA MATTEI A VILLACHIARA

Trattasi di terreno edificabile sito in via Mattei nel Comune di Villachiarà.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Villachiarà

Foglio 9

mapp.332 ente urbano, ha 00.68.71

mapp.333 ente urbano, ha 00.18.42

mapp.334 ente urbano, ha 00.18.42

mapp.335 ente urbano, ha 00.51.69

mapp.336 ente urbano, ha 00.02.76

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto

non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di terreno edificabile sito in via Mattei nel Comune di Villachiarà in una zona periferica del paese in corso di urbanizzazione; risultano eseguiti solo alcuni muretti di delimitazione delle strade interne.

Il terreno è pianeggiante ed ha una superficie complessiva catastale pari a mq 16.000.

Il terreno è edificabile, è parzialmente urbanizzato ed è libero interessato dalla presenza di vegetazione spontanea.

PROVENIENZA

Tali immobili sono il risultato del frazionamento delle precedenti aree previa demolizione del fabbricato esistente identificati catastalmente come segue:

Comune di Villachiarà

Foglio 9

mapp.25 via Mattei, PT, cat. D/10 RC€ 8.724,00

mapp.291 semminativo irriguo, cl. 1, ha 00.63.20 RD€ 60,38 RA€ 68,54

Il fabbricato ed il terreno sono pervenuti per atto di compravendita notaio Santarpia rep. 78816/24297 del 18.03.2010 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno è classificato dal PGT vigente del Comune di Villachiarà parte in zona di recupero ZR3 e parte in zona AR1 ambito di

13

trasformazione residenziale di via Mattei.

Precedentemente gli immobili erano classificati in zona soggetta a Piano Attuativo ZRPR 6 regolamentato dalla Convenzione Urbanistica denominata "Attuazione del piano di lottizzazione di via Mattei" notaio Luppoli rep. 1978/1476 del 23.12.09 trascritta a Brescia il 30.12.09 ai nn. 56526/3339.

Dalla convenzione urbanistica e dai relativi allegati emerge una capacità edificatoria del terreno pari a circa mc 18.500 da realizzarsi mediante edifici di tipologia case singole o a schiera.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione è di circa € 480.000 a cui si aggiungono € 80.000 per incremento volumetrico del 15% (reperimento area isola ecologica) e opere esterne al p.l. per circa 40.000.

Il fabbricato che insisteva sul terreno di proprietà è stato demolito con PC n. 77 del 03.01.2011 prot. n. 4858.

Si evidenzia che la suddetta convenzione urbanistica è attualmente scaduta.

Il PGT vigente, a cui si rimanda integralmente (estratto riportato nell'allegato 3), prevede:

- per la zona di recupero AR1 – residenziale via Mattei: l'intervento deve essere attuato unitamente con l'area dell'ex PR 6 del PRG previgente ed è caratterizzato da:

- superficie territoriale: mq 6.000
- volumetria assegnata da PGT: mc 16.000 (salvo i bonus max 15% della volumetria assegnata)

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale ed accessori alla residenza; terziario commerciale (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, con integrazione della superficie delle aree a standard per parcheggio in funzione del maggior peso insediativo.

Il minimo di cessione per aree a standard (parcheggi) all'interno dell'ambito è pari a mq 5,50/ abitante insediabile, 2,70 abitanti per alloggio, in caso di destinazioni terziarie, commerciali (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi ed artigianato di servizio, la dotazione di aree a standard per parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del restante 50%.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

L'immobile non soggetto a certificazione energetica.

STIMA

La stima è stata eseguita a corpo considerando l'edificabilità, la destinazione d'uso prevalente, l'ubicazione, lo stato dei luoghi, la bassa domanda sul mercato immobiliare in Comune di Villachiara, il fatto che la domanda proviene da utilizzatori finali ed è rivolta verso lotti già urbanizzati di piccole dimensioni mentre il lotto in oggetto è di estese dimensioni, da urbanizzare, e pertanto rivolto a imprese o operatori immobiliari e che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare.

Il valore attribuito agli immobili in oggetto è quindi pari a

3.A - VALORE TERRENO EDIFICABILE A VILLACHIARA €
450.000,00

(diconsi euro quattrocentocinquantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base ai valori IMU definiti dal comune per le aree edificabili si ottiene:

Zona ZR 3 mq. 10.000 x €/mq.50,00 = € 500.000,00

Zona AR 1 mq. 6.000 x €/mq 50,00 = € 300.000,00

applicando i valori deliberati dal Comune il valore complessivo dell'area risulterebbe di € 800.000, valore superiore rispetto al prezzo di stima € 300.000; trattandosi di vendita con asta pubblica si ritiene che il valore venale dell'area coincida con il prezzo di **aggiudicazione all'asta.**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. APPARTAMENTO IN PADENGHE SUL GARDA VIA

MARCONI

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di fabbricato sito in Padenghe sul Garda via Marconi.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 11

mapp.9/21 via Marconi, p2, cat. A/2, cl. 4, vani 4

RC€ 413,17

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio realizzato in via Marconi a sud del Comune di Padenghe sul Garda in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'alloggio è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, secondo e terzo) con n. 31 unità immobiliari, spazi comuni e piscina comune.

L'appartamento è un quadrilocale di superficie pari a circa mq 88 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 1 camera e n. 2 guardaroba; le finiture sono caratterizzate da pavimenti in parquet e in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera, riscaldamento autonomo. La proprietà è completata da n. 2 balconi per una superficie complessiva pari a circa mq 10.

L'unità immobiliare è finita.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

PROVENIENZA

L'appartamento è pervenuto per atto di compravendita notaio Tufano

del 21.12.07 rep. 134834/12606.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di provenienza emerge che il fabbricato, di cui è facente parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 3/2003 del 23.01.04 (pratica edilizia n. 5714)
- C.E. n. 3/A/2003 e CE n. 3/B/2003 del 20.07.06 varianti
- C.E. n. 8/2004 del 26.04.04 (pratica edilizia n. 470)
- D.I.A. n. 73 prot. n. 2644 del 30.08.06 variante
- D.I.A. n. 66 prot. n. 1721 del 12.06.07 variante
- certificato di agibilità n. 976/R del 21.07.07

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17129-000151-09 allegata; si evidenzia che il certificato energetico è scaduto durando 10 anni ma che non risulta necessario per le vendite concorsuali.

STIMA

La stima è stata eseguita a corpo facendo riferimento ad annunci sul mercato immobiliare per beni analoghi e considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'immobile e che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare

Il valore attribuito all'immobile in oggetto è quindi pari a

VALORE APPARTAMENTO IN PADENGHE SUL GARDA VIA

MARCONI € 200.000,00

(diconsi euro duecentomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp.9/21 = RC € 413,17 x 160 x 1,05 = € **69.412,56**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. IMMOBILI IN ROBECCO D'OGGIO VIA SGUAZZI

Fabbricato in corso di costruzione a destinazione residenziale a

Robecco d'Oglio in via Sguazzi.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono in fase di realizzazione e non ancora accatastate.

Di seguito si riportano le identificazioni catastali delle unità compravendute oggetto dell'operazione edilizia:

Comune di Robecco d'Oglio

Foglio 12

mapp.80

seminativo, cl. 1, ha 00.09.50

RD€ 8,34 RA€ 7,36

mapp.919

via Cavour, pT, cat. D/1

mapp.920

ente urbano, ha 00.10.30

mapp.521 fabbricato rurale, ha 00.00.28

mapp.522 fabbricato rurale, ha 00.00.28

mapp.79 via Sguazzi, pT, cat. unità collabenti

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di edificio in fase di costruzione sito in via Sguazzi nel Comune di Robecco d'Oglio con destinazione residenziale.

Il fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, secondo e terzo) ed un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'edificio è suddiviso in 4 corpi (n. 4 vano scala) per complessivi n. 49 appartamenti, n. 53 autorimesse e n. 52 cantine – depositi.

L'immobile è da considerarsi al rustico con realizzate le strutture portanti e la copertura, le pareti esterne sono intonacate e sono mancanti tutti i serramenti.

Di seguito per ogni piano si riportano le caratteristiche dimensionali (superficie e n. unità immobiliari) e lo stato di avanzamento dei lavori:

- **Piano interrato:** ha una superficie complessiva di circa mq 2.490 suddivisi in n. 53 autorimesse, n. 52 cantine e parti comuni (vani scala, corsello, locali tecnici); attualmente sono state realizzate alcune tramezze interne ed alcune pavimentazioni; è mancante la rampa di accesso carraio e le scale sono al rustico.

- **Piano terra:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.190 suddivisi in n. 16 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 94 di portici e mq 1.390 di spazi esterni adibiti a parti comuni (camminamenti) e giardini esclusivi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- tramezze
- parte degli intonaci (in n. 5 unità – scala D)
- falsi e banchine
- parte degli impianti

- **Piano primo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.190 suddivisi in n. 16 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 147 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare
- tramezze: sono state posate le tramezze interne
- serramenti interni: posati i falsi telai
- impianto elettrico: sono state realizzate sole le spaccature
- impianto idraulico: completamente da realizzare

- **Piano secondo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.080 suddivisi in n. 14 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 128 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare
- tramezze: completamente da realizzare
- serramenti interni: completamente da realizzare

- impianto elettrico: completamente da realizzare
- impianto idraulico: completamente da realizzare
- **Piano terzo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 223 suddivisi in n. 3 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 26 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare
- tramezze: completamente da realizzare
- serramenti interni: completamente da realizzare
- impianto elettrico: completamente da realizzare
- impianto idraulico: completamente da realizzare

Sono completamente mancanti le realizzazioni esterne (parcheggi esterni ad uso pubblico, marciapiede), l'impiantistica comune (centrale termica, ascensori, ...) e le opere di urbanizzazione ad eccezione della cabina elettrica.

Il permesso di costruire risulta scaduto.

Si evidenzia che

- il complesso è in stato di abbandono;
- il piano interrato è completamente allagato a causa della presenza delle falda;
- non è possibile escludere eventuali danni alle strutture esistenti e/o alle opere eseguite stante il mancato completamento e l'esposizione agli agenti atmosferici.

PROVENIENZA

I fabbricati rurali e i terreni oggetto dell'operazione immobiliare sono pervenuti per atto di compravendita notaio Santarpia del 06.05.2010

rep. 79008/24421 e per fusione atto notaio Mistretta rep
97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn.
7294/4615.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è in fase di realizzazione in forza delle seguenti
autorizzazioni:

- Convenzione urbanistica rep 134247/39456 del 7.03.2008
- atto unilaterale del 29.03.2010 (variante alla convenzione urbanistica)
- atto unilaterale del 04.08.2010 (variante alla convenzione urbanistica)
- P.C.n. 17/2010 del 06.08.2010
- Comunicazione inizio lavori del 15.08.2010 prot. n. 5345
- DIA del 06.10.09 prot. 5957 per opere di urbanizzazioni
- DIA del 15.09.11 prot 5145 per realizzazione cabina elettrica
- silenzio assenso del 12.11.2011 prot. 5145 alla richiesta di agibilità per la cabina elettrica.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, si evidenziano le seguenti difformità:

- i piani sottotetto presentano altezze in gronda maggiori di 10 cm. rispetto a quanto previsto nei progetti autorizzati;
- le altezze in colmo in alcune sezioni risultano maggiori di 5 cm. rispetto all'autorizzato;
- la soletta di copertura della torretta è realizzata ad di ml. 4 e

non ml. 2,70 rispetto all'ultimo piano di calpestio (sbarco
scala).

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

L'immobile non soggetto a certificazione energetica.

STIMA

La stima viene eseguita a corpo considerando le opere realizzate, il loro stato di conservazione, l'ubicazione e la destinazione d'uso, il fatto che il permesso di costruire è scaduto, e che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare.

In particolare per la formulazione del valore attribuito all'immobile si è tenuto conto della difficile collocazione sul mercato immobiliare del Comune di Robecco d'Oglio che si ritiene non essere in grado di assorbire un così elevato numero di appartamenti in tempi medio brevi.

Per tali motivi agli immobili in oggetto si attribuisce il

5.A - VALORE STIMATO IMMOBILE ROBECCO D'OGLIO €

1.300.000,00.

(diconsi euro unmilionetrecentomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Si tratta di immobile in corso di costruzione, non ultimato e non accatastato pertanto l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile; in base ai valori IMU definiti dal comune per le aree edificabili si ottiene:

Zona A area da urbanizzare:

mapp.80 mq. 950

mapp.919 mq. 10

mapp.920 mq. 1030

mapp.521 mq. 28

mapp.522 mq. 28

mapp.79 mq. 3294

totale mq.5340

mq. 5.340 x €/mq.40,00 = € **213.600,00**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rinvia alla relazione in atti.

6. IMMOBILI IN MILANO C.SO BUENOS AIRES ANGOLO VIA DORIA

A) UNITÀ IMMOBILIARI FINITE

Trattasi di n. 7 appartamenti finiti, n. 10 cantine e n. 2 posti auto facenti parte del fabbricato sito in corso Buenos Aires, angolo via Doria a Milano.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Milano

Foglio 272

mapp.144/879 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 777,27

mapp.144/880 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/881 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/882 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 777,27

mapp.144/883 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/884 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 4 RC€ 888,31

mapp.144/885 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 2,5 RC€ 555,19

mapp.144/886 corso Buenos Aires 77, P8, bene comune non censibile

mapp.144/819 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/820 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/825 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/826 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/827 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/828 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/829 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/839 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/841 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/844 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/862 corso Buenos Aires 77, PS1, cat.C/6, cl. 6, mq 13 RC€ 109,44

mapp.144/856 corso Buenos Aires 77, PS1, cat.C/6, cl. 6, mq 12 RC€ 101,02

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di n. 7 appartamenti finiti, n. 10 cantine e n. 2 posti auto

facenti parte di un condominio sito all'angolo tra corso Buenos Aires e via Doria a Milano.

Il condominio si sviluppa su n. 9 piani fuori terra e n. 2 piani interrati con unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale.

Gli appartamenti in oggetto sono collocati al piano attico (piano n. 8) e sono frutto di un'operazione immobiliare di recupero ai fini abitativi del sottotetto.

Si evidenzia che attualmente tali locali non sono serviti dagli ascensori che finiscono la loro corsa al settimo piano (solo un vano ascensore è predisposto per servire anche l'ottavo piano); si accede attraverso scala condominiale con pianerottolo esterno.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in legno, pareti rasate e tinteggiate, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, serramenti esterni in legno laccato bianco e vetro camera con ante d'oscuro interne laccate, lucernari elettrici, predisposizione condizionamento ed hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 144/879: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 60 suddivisi in ingresso, antibagno, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera e ripostiglio; l'unità immobiliare è libera.

mapp. 144/880: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 50 suddivisi in bagno, soggiorno con angolo cottura, camera e ripostiglio; l'unità immobiliare è finita ed è stata abitata;

mapp. 144/881: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 55 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita.

mapp. 144/882: appartamento trilocale di superficie pari a circa mq 62 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, studio e camera; l'unità immobiliare, a differenza delle altre, è dotata di predisposizione impianto di riscaldamento mediante pompe di calore e acqua calda sanitaria con boiler elettrico; l'appartamento è finito e presenta una finestra con vetro rotto.

mapp. 144/883: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 57 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita ed è stata abitata; nel soggiorno e nella camera lungo la parete in lato sud – ovest è presente a terra una trave rialzata rivestita in legno.

mapp. 144/884: appartamento trilocale di superficie pari a circa mq 74 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e n. 2 camere; l'unità immobiliare è finita ed è stata abitata.

mapp. 144/885: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 50 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita.

La proprietà è completata da:

- n. 10 cantine (mapp. 144/819-820-825-826-827-828-829-839-841-844) poste al primo piano interrato con una superficie catastale complessiva pari a mq 60; le unità sono finite;
- n. 2 posti auto (mapp. 144/856-862) siti al secondo piano interrato di superficie complessiva pari a mq 25; le unità sono finite.

Le opere di realizzazione delle suddette unità immobiliari sono state oggetto di esposto da parte del Comune di Milano del 25.02.2013 per

mancato rispetto del requisito minimo del 25% di slp residenziale dell'intero edificio per recupero sottotetto ai fini abitativi; mancato rispetto non riscontrato da ctu svolta dalla procura.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, limitatamente alle verifiche eseguite, si evidenzia per il sub 883 una difformità consistente in una tramezza interna a chiusura dell'angolo cottura non rappresentato nella planimetria catastale.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Mezzanzanica del 19.03.09 rep. 78873/10877 trascritto a Milano ai nn. 14709/9200 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- immobile ante 67
- Licenza edilizia n. 288 atti 124730/2639/75 del 25.02.76
- autorizzazione edilizia n. 2273 atti 54220/3242/83 del 30.06.83
- CE prot. n. 109284 del 27.03.84
- richiesta autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16.11.84
- DIA pg n. 21560176/34915 del 27.06.00
- CE in sanatoria del 02.11.05 nn. 631, 632, 633, 634, 635 e 636
- PC in sanatoria del 25.01.06 pg n. 82728/2006

Le unità immobiliari in oggetto sono invece interessate dai seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 22.12.08 pg n. 998686/08
- DIA del 10.06.2010 pg n. 471316/2010
- DIA del 10.03.2011 pg n. 182257
- DIA del 13.12.2011 pg n. 886623/2011
- richiesta di agibilità per i n. 7 appartamenti finiti del 13.12.2011

Inoltre si evidenzia che con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Milano (notaio Mezzanica del 15.01.09 rep 73518/10752) i posti auto identificati con i sub 851 – 856 – 862 sono stati resi pertinenziali a tre nuove unità immobiliari in progetto.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica:

- 15146-036087/11 (sub 879) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036088/11 (sub 880) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036092/11 (sub 881) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036093/11 (sub 882) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036096/11 (sub 883) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036097/11 (sub 884) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036098/11 (sub 885) classe B 47,54kwh/mqa

Le sopraelencate certificazioni energetiche sono scadute e/o prossime alla scadenza avendo validità 10 anni. ma che non risultano necessarie per le vendite concorsuali.

STIMA

La stima, fatti salvi i diritti di terzi, viene eseguita a corpo considerando la destinazione d'uso, le dimensioni, l'ubicazione, l'esposizione (ottavo piano con ascensore fino al settimo piano), e il grado delle finiture interne con riferimento ad annunci immobiliari per immobili analoghi per ubicazione e destinazione.

Lotto	mappale	sub	descrizione	Valore a corpo
6A	144	879	appartamento	350.000,00
		829	cantina	
6B	144	880	appartamento	300.000,00
		820	cantina	
6C	144	881	appartamento	375.000,00
		819	cantina	
		862	posto auto	
6D	144	882	appartamento	360.000,00
		828	cantina	
6E	144	883	appartamento	385.000,00
		844	cantina	
		856	posto auto	
6F	144	884	appartamento	425.000,00
		841	cantina	
6G	144	885	appartamento	290.000,00
		839	cantina	
6H	144	825	cantina	12.000,00
6I	144	826	cantina	12.000,00
6L	144	827	cantina	12.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

Lotto	mappale	sub	descrizione	Rendita catastale	moltiplicatore	rivalutazione	Valore ai fini imu
1	144	879	appartamento	777,27	160	1,05	131.675,04
	144	829	cantina	6,51	160	1,05	
2	144	880	appartamento	666,23	160	1,05	113.020,32
	144	820	cantina	6,51	160	1,05	
3	144	881	appartamento	666,23	160	1,05	131.406,24
	144	819	cantina	6,51	160	1,05	
	144	862	posto auto	109,44	160	1,05	
4	144	882	appartamento	777,27	160	1,05	131.675,04
	144	828	cantina	6,51	160	1,05	
5	144	883	appartamento	666,23	160	1,05	129.991,68
	144	844	cantina	6,51	160	1,05	
	144	856	posto auto	101,02	160	1,05	
6	144	884	appartamento	888,31	160	1,05	150.329,76
	144	841	cantina	6,51	160	1,05	
7	144	885	appartamento	555,19	160	1,05	94.365,60
	144	839	cantina	6,51	160	1,05	
8	144	825	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68
9	144	826	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68
10	144	827	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

B) UNITÀ IMMOBILIARI IN COSTRUZIONE E SOTTOTETTO

Trattasi di n. 3 appartamenti in corso di costruzione ed un sottotetto facenti parte del fabbricato sito in corso Buenos Aires, angolo via Doria a Milano.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari, sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Milano

Foglio 272

mapp.144/750-141/774 corso Buenos Aires 77 P8 cat.C/2 cl. 2 mq.75 RC€ 81,34

e più precisamente nella planimetria allegata:

- alloggio N colore azzurro

- alloggio M colore verde
- alloggio L colore rosa
- sottotetti 1-2 colore viola

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di n. 3 appartamenti in corso di costruzione al rustico e di una porzione di sottotetto facenti parte di un condominio sito all'angolo tra corso Buenos Aires e via Doria a Milano.

Il condominio si sviluppa su n. 9 piani fuori terra e n. 2 piani interrati con unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale.

Gli appartamenti in oggetto sono collocati al piano attico (piano n. 8) e sono frutto di un'operazione immobiliare di recupero ai fini abitativi del sottotetto.

Si evidenzia che tali locali non sono serviti dagli ascensori che finiscono la loro corsa al settimo piano e si accede attraverso scala condominiale con pianerottolo esterno.

I sottotetti, privi di accesso, sono di altezza assai limitata ($h = 0$ in gronda e $h = 1,00$ in colmo) con copertura parzialmente rimossa;

gli appartamenti in costruzione sono al rustico con copertura e tamponamenti in legno, privi di impianti e serramenti ed hanno le seguenti dimensioni:

- alloggio N colore azzurro bilocale di mq. 60

- alloggio M colore verde monocale di mq. 34
- alloggio L colore rosa trilocale di mq. 76
- sottotetti 1-2 colore viola mq.90

Si evidenzia che l'alloggio N colore azzurro risulta intercluso e non è al momento accessibile.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Mezzananza del 19.03.09 rep. 78873/10877 trascritto a Milano ai nn. 14709/9200 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- immobile ante 67
- Licenza edilizia n. 288 atti 124730/2639/75 del 25.02.76
- autorizzazione edilizia n. 2273 atti 54220/3242/83 del 30.06.83
- CE prot. n. 109284 del 27.03.84
- richiesta autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16.11.84
- DIA pg n. 21560176/34915 del 27.06.00
- CE in sanatoria del 02.11.05 nn. 631, 632, 633, 634, 635 e 636
- PC in sanatoria del 25.01.06 pg n. 82728/2006

Le unità immobiliari in oggetto sono invece interessate dai seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 22.12.08 pg n. 998686/08

Inizio lavori 24.03.2008

Sospensione lavori 09.06.2009

Revoca sospensione lavori 01.09.2009

Sequestro cantiere in data 22.06.2010

Dissequestro cantiere 10.05.2012

Rispetto alla data di presentazione la DIA risulta scaduta e pertanto è

necessario per terminare i lavori presentare nuova pratica edilizia.

Le opere di realizzazione delle suddette unità immobiliari sono state oggetto di esposto comune di Milano del 25.02.2013 per mancato rispetto del requisito minimo del 25% di slp residenziale dell'intero edificio per recupero sottotetto ai fini abitativi (allegato); mancato rispetto confutato da ctu svolta dalla procura.

Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Immobili in costruzione non sono dotati di certificazione energetica.

STIMA

La stima, fatti salvi i diritti di terzi, viene eseguita a corpo considerando la destinazione d'uso, le dimensioni, l'ubicazione, l'esposizione (ottavo piano con ascensore fino al settimo piano), il grado delle finiture al rustico la possibile destinazione del sottotetto a terrazza privata, con riferimento ad annunci immobiliari per immobili analoghi per ubicazione e destinazione.

6.M - Il valore attribuito ai n. 3 immobili in corso di costruzione

con sottotetto è pari a € 620.000,00

(diconsi euro seicentoventimila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

La porzione di immobile oggetto di recupero è accatastata come deposito cat. C/2 RC€ 81,34;

il valore complessivo ai fini IMU risulta:

RC € 81,34 x 160 x 1,05 = € 13.665,12

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rinvia alla relazione in atti.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

N.	lotto	COMUNE	dati catastali	descrizione	€
1	1A	Orzinuovi via Colombo 2	foglio 16 mappale 191 sub 31 e 46	appartamento con autorimessa	200.000,00
	1B	Orzinuovi via Colombo 2	foglio 16 mappale 191 sub 53	appartamento	85.000,00
2	2A	Orzinuovi via Moretto 26	foglio 9 mappale 1332 sub 3 e 14	appartamento con giardino, cantina e autorimessa	90.000,00
	2B	Orzinuovi via Moretto 26	foglio 9 mappale 1332 sub 17 e 10	appartamento con giardino, cantina e autorimessa	125.000,00
	2C	Orzinuovi via Moretto 26	foglio 9 mappale 1332 sub 18, 11 e 12	appartamento con giardino, cantina e 2 posti auto scoperti	80.000,00
3	3A	Villachiera via Mattei	foglio 9 mappale 332, 333, 334, 335 e 336	area edificabile	450.000,00
4	4A	Padenghe sul Garda via Marconi	foglio 11 mappale 9 sub 21	appartamento	200.000,00
5	5A	Robecco d'Oglio via Cavour - via Sguazzi	foglio 12 mappale 80, 919, 920, 521, 522 e 79	fabbricato in corso di costruzione	1.300.000,00
6	6A	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 879 e 829	appartamento con cantina	350.000,00

N.	lotto	COMUNE	dati catastali	descrizione	€
	6B	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 880 e 820	appartamento con cantina	300.000,00
	6C	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 881, 819 e 862	appartamento con cantina e posto auto coperto	375.000,00
	6D	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 882 e 828	appartamento con cantina	360.000,00
	6E	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 883, 844 e 856	appartamento con cantina e posto auto coperto	385.000,00
	6F	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 884 e 841	appartamento con cantina	425.000,00
	6G	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 885 e 839	appartamento con cantina	290.000,00
	6H	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 825	cantina	12.000,00
	6I	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 826	cantina	12.000,00
	6L	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 827	cantina	12.000,00
	6M	Milano corso Buenos Aires 77	foglio 272 mappale 144 sub 750 e 774	immobili in corso di costruzione con sottotetto	620.000,00
7	7A	Orzinuovi via Pacinotti	foglio 10 mappale 810	area urbana da cedere	0,00
TOTALE					5.671.000,00

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE**



FALLIMENTO N. 270/2012:



GIUDICE DELEGATO:

DOTT. GUSTAVO NANNI

CURATORE:

DOTT. FEDERICO PRIGNACCA

**INTEGRAZIONE STIMA BENI IMMOBILI
IN ORZINUOVI, ROBECCO D'OGLIO,
VILLACHIARA, MILANO, PADENGHE**

Brescia, 02.10.2013



U. el Curatore

Federico Prignacca

TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 270/2012: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. GUSTAVO NANNI

CURATORE:

DOTT. FEDERICO PRIGNACCA

PREMESSA

Il curatore dott. Prignacca incaricava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia di aggiornare ed integrare la perizia di stima degli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] già redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

RELAZIONE

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

È necessario precisare che, stante il procrastinarsi della crisi economica globale che ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte e diminuendo le domande,

2

attualmente vi è una discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accedere a crediti bancari e l'elevata quantità di immobili sul mercato anche provenienti da aste fallimentari a prezzi ribassati.

Tale ipotesi comporta riflessi economici soprattutto per quanto concerne gli oneri finanziari che eventuali acquirenti devono sostenere per il completamento degli immobili non finiti.

La presente relazione ha necessariamente tenuto conto di tali aspetti con riflessi negativi sui prezzi.

Alla stima degli immobili attualmente occupati è stata applicata una percentuale di riduzione pari al 20%.

**1. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) PIAZZA GARIBALDI, VIA
COLOMBO 2**

Trattasi di due appartamenti e un'autorimessa facenti parte di un edificio oggetto di recente ristrutturazione che si affaccia su piazza Garibaldi nel Comune di Orzinuovi.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 16

<u>mapp.191/31</u> via Colombo 2, PS1, cat. C/6, cl. 4, mq 26	RC€ 98,02
<u>mapp.191/46</u> via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 4,5	RC€ 650,74
<u>mapp.191/53</u> via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 2,5	RC€ 361,52

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio che si affaccia su piazza Garibaldi nel Comune di Orzinuovi oggetto di una recente ristrutturazione con unità immobiliari a destinazione commerciale – direzionale e residenziale.

Di tale immobile fanno parte le seguenti unità immobiliari di proprietà:

- **mapp. 191/31:** trattasi di autorimessa di superficie catastale pari a mq 26 sita al piano seminterrato caratterizzata da pavimento in battuto di cemento e basculante automatica in metallo; l'unità immobiliare è locata;

- **mapp. 191/46:** trattasi di appartamento trilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 96 suddivisi in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'unità immobiliare è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità immobiliare è locata;

- **mapp. 191/53:** trattasi di appartamento bilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 48 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'unità immobiliare è completata da un balcone con superficie pari a circa

4

mq 1 ed è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità immobiliare è libera.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto notaio Franco Treccani del 28.05.08 rep. 134759/39772, trascritto a Brescia il 16.06.08 ai nn. 27516/16746 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- convenzione urbanistica atto notaio Treccani del 28.05.07 rep. 132082/38060 trascritto a Brescia il 20.06.07 ai nn. 35446/20706;
- permesso di costruire n. 225/2007 del 25.02.08 prot. gen. n. 20632;
- permesso di costruire in variante n. 246/2008 del 23.03.09
- permesso di costruire in variante n. 231/2009 del 30.11.09
- agibilità per silenzio assenso n. 13/2010 del 01.06.2010

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17125-000034-10 (mapp. 191/46) e n. 17125-000032-10 (mapp. 191/53) allegate.

STIMA

La stima viene eseguita considerando il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 2.200 ridotto di circa il

10% stante la situazione economica globale e quindi pari a €/mq

2.000:

comune	foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	€/mq	% affitto	€
Orzinuovi	16	191	31	autorimessa	27,30	70%	2.000	90%	210.000,00
Orzinuovi	16	191	46	appartamento	96,00	100%	2.000	90%	
Orzinuovi	16	191	53	appartamento	48,72	100%	2.000	100%	100.000,00
				balcone	1,17	35%			
									310.000,00

VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 31.46 € 210.000,00

VALORE APPARTAMENTO SUB 53 € 100.000,00

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 20.07.2010 a favore di PFS Costruzioni srl relativamente al mappale 191/53 per € 175.000
- contratto preliminare di compravendita del 26.04.2012 subordinato all'omologazione del Concordato preventivo (entro il 31.12.2013) a favore di Fingroup SPA relativamente ai mappali 191/31-46-53 per € 335.732,57

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 191/46 = RC € 650,74 x 160 x 1,05 = € **109.324,32**

cat A/2 mapp. 191/53 = RC € 361,52 x 160 x 1,05 = € **60.735,36**

cat C/6 mapp. 191/31 = RC € 98,02 x 160 x 1,05 = € **16.467,36**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia

con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 00
- 00
- 00
- 1) **ipoteca volontaria di € 7.920.000,00** a favore di BCC di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. iscritta in data 16.06.2008 ai nn. 27518/6436, somma capitale € 4.400.000,00, durata anni 18, contro [REDACTED]
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale € 1.060.788,95;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina, iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale € 1.655.534,38;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit spa, iscritta il 28.02.2012 ai nn. 7421/1050, somma capitale € 3.117.184,62;
- 5) **verbale di pignoramento immobili** a favore di Euroimpianti srl, trascritto il 20.03.2012 ai nn. 10078/6896;
- 6) **iscrizione giudiziale di € 130.000,00** a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 22.03.2012 ai nn. 10580/1622, somma capitale € 97.862,31;
- 7) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il 01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012

al numero 3567.

8) **Decreto di ammissione al concordato preventivo** a favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n. 29596/20481.

9) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619

2. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) VIA MORETTO 22, 24 E 26

Trattasi di 3 appartamenti, 2 autorimesse e 2 posti auto facenti parte dell'edificio sito a Orzinuovi in via Moretto 22, 24 e 26.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 9

<u>mapp.1332/3</u> via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 21	RC€ 67,24
<u>mapp.1332/10</u> via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 22	RC€ 70,44
<u>mapp.1332/11</u> via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13	RC€ 35,58
<u>mapp.1332/12</u> via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13	RC€ 35,58
<u>mapp.1332/14</u> via Moretto 24, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3	RC€ 271,14
<u>mapp.1332/17</u> via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5	RC€ 406,71
<u>mapp.1332/18</u> via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3	RC€ 271,14

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 3 appartamenti, n. 2 autorimesse e n. 2 posti auto

facenti parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Moretto a Orzinuovi in una zona ubicata a nord del centro storico a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e n. 1 piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine.

Gli appartamenti in oggetto sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento.

Le autorimesse sono poste al piano seminterrato e hanno pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera, mentre i posti auto sono scoperti al piano seminterrato con pavimento in battuto di cemento.

Le unità immobiliari hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 1332/3: autorimessa con superficie catastale pari a mq 21;

l'unità immobiliare è libera;

mapp. 1332/10: autorimessa con superficie catastale pari a mq 22;

l'unità immobiliare è locata in corso di rilascio;

mapp. 1332/11: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13; l'unità immobiliare è libera;

mapp. 1332/12: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13; l'unità immobiliare è libera;

mapp. 1332/14: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato

da un giardino esclusivo di circa mq 103 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è libera ed è finita (deve essere completata la tinteggiatura delle pareti);

mapp. 1332/17: appartamento trilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 79 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 46, da una cantina al piano seminterrato di mq 13 e da 2 balconi di superficie complessiva pari a mq 17; l'unità immobiliare è finita ed è locata ed in corso di rilascio;

mapp. 1332/18: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 51 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 96 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è libera e sono da completare il pavimento, i serramenti interni e i rimontaggi ad eccezione dell'impianto elettrico finito.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono parte di un edificio realizzato su terreno pervenuto con atto notaio Santaripa del 15.07.08 rep. 75858/22374 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- P.C. n.237/2007 del 14.04.08 prot. n. 21732

- P.C.

- DI

- ric

- int

- ag

L'im

cert

000

La s

dest

20%

1.30

fog
9
9
9
9
9
9
9

VAL

- P.C. n.84/2008 del 15.05.08 prot. n. 6449 variante
- DIA n. 129/09 del 16.06.09 prot. n. 11301
- richiesta agibilità del 09.09.09 prot. n. 16596
- integrazione del 06.10.09 prot. n. 18560
- agibilità per silenzio assenso n. 36/09 del 09.11.09

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17125-000106-09 (sub 14) n. 17125-000102-09 (sub 17) n. 17125-000101-09 (sub 18)

STIMA

La stima viene eseguita considerando il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 1.600 ridotto di circa il 20% stante la situazione economica globale e quindi pari a €/mq 1.300 per le unità immobiliari finite:

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	€	€
9	1332	14	appartamento	50,60	100%	75,34	1.300	97.938,75	98.000,00
			giardino	103,00	10%				
			cantina	8,75	25%				
9	1332	3	autorimessa	24,50	50%				
9	1332	17	appartamento	78,60	100%	105,94	1.300	110.173,44	110.000,00
			giardino	46,35	10%				
			cantina	13,35	25%				
			balcone	17,11	35%				
9	1332	10	autorimessa	26,75	50%				
9	1332	18	appartamento	51,05	100%	76,02	1.100	83.622,00	84.000,00
			giardino	96,35	10%				
			cantina	8,70	25%				
9	1332	11	posto auto	13,16	50%				
9	1332	12	posto auto	13,16	50%				

VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 3-14 € 98.000,00

VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 17-10 € 110.000,00**VALORE ALLOGGIO E POSTI AUTO SUB 18-11-12 € 84.000,00**

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 16.09.2011 a favore di MRC srl relativamente al mappale 1332/14-3 per € 145.000;
- contratto preliminare di compravendita del 06.06.2010 a favore di Aetermica spa relativamente al mappale 1332/18-11-12 per € 140.000.
- contratto preliminare di compravendita del 26.04.2012 subordinato all'omologazione del Concordato preventivo (entro il 31.12.2013) a favore di Fingroup SPA relativamente ai mappali 1332/3-10-11-12-14-17-18 per € 279.770,18

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp. 1332/14-3 = RC € 338,38 x 160 x 1,05 = € **56.847,84**

mapp. 1332/17-10 = RC € 477,15 x 160 x 1,05 = € **80.161,20**

mapp. 1332/18-11-12 = RC € 342,30 x 160 x 1,05 = € **57.506,40**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 1.800.000,00** a favore di BCC di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. iscritta in data

25.07.2008 ai nn. 34723/8043, somma capitale €

1.000.000,00, durata anni 20, contro [REDACTED]

2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca

Popolare di Sondrio, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778,

somma capitale € 1.060.788,95;

3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca

Valsabbina, iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma

capitale € 1.655.534,38;

4) **iscrizione giudiziale di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit

spa, iscritta il 28.02.2012 ai nn. 7421/1050, somma capitale

€ 3.117.184,62;

5) **verbale di pignoramento immobili** a favore di Euroimpianti

srl, trascritto il 20.03.2012 ai nn. 10078/6896;

6) **iscrizione giudiziale di € 130.000,00** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta il 22.03.2012 ai nn. 10580/1622, somma

capitale € 97.862,31;

7) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore

di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il

01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma capitale € 81.928,98,

in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012

al numero 3567.

8) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a**

favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n.

29596/20481.

9) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori

trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619

3. TERRENO EDIFICABILE IN VIA MATTEI A VILLACHIARA

Trattasi di terreno edificabile sito in via Mattei nel Comune di Villachiera.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Villachiera

Foglio 9

mapp.332 ente urbano, ha 00.68.71

mapp.333 ente urbano, ha 00.18.42

mapp.334 ente urbano, ha 00.18.42

mapp.335 ente urbano, ha 00.51.69

mapp.336 ente urbano, ha 00.02.76

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno edificabile sito in via Mattei nel Comune di Villachiera in una zona periferica del paese in corso di urbanizzazione.

Il terreno è pianeggiante ed ha una superficie complessiva catastale pari a mq 16.000.

Il terreno è edificabile, è parzialmente urbanizzato ed è libero.

PROVENIENZA

Tali immobili sono il risultato del frazionamento delle precedenti aree previa demolizione del fabbricato esistente identificati catastalmente come segue:

Comune di Villachiarà

Foglio 9

mapp.25 via Mattei, PT, cat. D/10

RC€ 8.724,00

mapp.291 semminativo irriguo, cl. 1, ha 00.63.20

RD€ 60,38 RA€ 68,54

Il fabbricato ed il terreno sono pervenuti per atto di compravendita notaio Santarpia rep. 78816/24297 del 18.03.2010 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno è classificato dal PGT vigente del Comune di Villachiarà in zona soggetta a piano attuativo ZRPR 6 regolamentato dalla Convenzione Urbanistica denominata "Attuazione del piano di lottizzazione di via Mattei" notaio Luppoli rep. 1978/1476 del 23.12.09 trascritta a Brescia il 30.12.09 ai nn. 56526/3339.

Dalla convenzione urbanistica e dai relativi allegati emerge una capacità edificatoria del terreno pari a circa mc 18.500 da realizzarsi mediante edifici di tipologia case singole o a schiera.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione è di circa € 480.000 a cui si aggiungono € 80.000 per incremento volumetrico del 15% (reperimento area isola ecologica) e opere esterne al p.l. per circa 40.000.

Il fabbricato che insisteva sul terreno di proprietà è stato demolito con PC n. 77 del 03.01.2011 prot. n. 4858.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

L'immobile non soggetto a certificazione energetica.

STIMA

La stima è stata eseguita considerando l'edificabilità complessiva assentita (mc 18.500), il valore a mc ricavato dai bollettini e riferito al Comune limitrofo Borgo San Giacomo (€/mc 90) a cui è stato detratto l'utile dell'operatore immobiliare (20%), gli oneri finanziari (15% complessivi pari a 6% medio annuo per 5 anni), i costi delle urbanizzazioni (€/mq 15).

Il valore complessivo ottenuto è stato quindi ridotto del 20% considerando le dimensioni considerevoli e i tempi lunghi di realizzazione dell'operazione in relazione alla capacità di assorbimento del mercato immobiliare nel Comune di Villachiara.

- capacità edificatoria del terreno:	mc 18.500 x
- valore unitario:	<u>€/mc 90,00 =</u>
- valore del terreno edificabile:	€ 1.665.000 -
- utile dell'operatore immobiliare (20%):	<u>€ 277.500 =</u>
- costo dell'operazione:	€ 1.387.500 -
- oneri finanziari (15%):	<u>€ 180.978 =</u>
- costo dell'operazione al netto degli oneri finanziari:	€ 1.206.521 -
- costi di urbanizzazione (€/mq 25 x mq 16.000):	<u>€ 400.000 =</u>
	€ 806.521 x
- riduzione del 20%:	<u>0,80 =</u>

- stima del terreno edificabile: € 645.216,00

arrotondato a

VALORE TERRENO EDIFICABILE A VILLACHIARA € 640.000

(diconsi euro seicentoquarantamila)

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 26.04.2012 subordinato all'omologazione del Concordato preventivo (entro il 31.12.2013) a favore di Fingroup SPA relativamente ai mappali 332 – 333 – 334 – 335 - 336 per € 656.998,11

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base ai valori IMU definiti dal comune per le aree edificabili si ottiene:

Zona ZR 3 mq. 10.000 x €/mq.70,00 = € 700.000,00

Zona AR 1 mq. 6.000 x €/mq 50,00 = € 300.000,00

applicando i valori deliberati dal Comune il valore complessivo dell'area risulterebbe di € 1.000.000, valore superiore rispetto al prezzo di stima € 640.000; trattandosi di vendita con asta pubblica si ritiene che il valore venale dell'area coincida con il prezzo di **aggiudicazione all'asta.**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25/09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

1) **ipoteca volontaria di € 1.620.000,00** a favore di BCC di

17

Pompiano e della Franciacorta soc. coop. iscritta in data 30.03.2010 ai nn. 12810/3086, somma capitale € 900.000,00, durata anni 20, contro Orceana immobiliare R.E. srl

2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale € 1.060.788,95;

3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina, iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale € 1.655.534,38;

4) **iscrizione giudiziale di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit spa, iscritta il 28.02.2012 ai nn. 7421/1050, somma capitale € 3.117.184,62;

5) **verbale di pignoramento immobili** a favore di Euroimpianti srl, trascritto il 20.03.2012 ai nn. 10078/6896;

6) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il 01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012 al numero 3567.

7) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a** favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n. 29596/20481.

8) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619

ASTE
GIUDIZIARIE®
*****ASTE
GIUDIZIARIE®

4. APPARTAMENTO IN PADENGHE SUL GARDA VIA MARCONI

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di fabbricato sito in Padenghe sul Garda via Marconi.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 11

mapp.9/21 via Marconi, p2, cat. A/2, cl. 4, vani 4

RC€ 413,17

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio realizzato in via Marconi a sud del Comune di Padenghe sul Garda in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'alloggio è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, secondo e terzo) con n. 31 unità immobiliari, spazi comuni e piscina comune.

L'appartamento è un quadrilocale di superficie pari a circa mq 88 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n.

1 camera e n. 2 guardaroba; le finiture sono caratterizzate da pavimenti in parquet e in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera, riscaldamento autonomo. La proprietà è completata da n. 2 balconi per una superficie complessiva pari a circa mq 10.

L'unità immobiliare è finita e libera.

PROVENIENZA

L'appartamento è pervenuto per atto di compravendita notaio Tufano del 21.12.07 rep. 134834/12606.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di provenienza emerge che Il fabbricato, di cui è facente parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 3/2003 del 23.01.04 (pratica edilizia n. 5714)
- C.E. n. 3/A/2003 e CE n. 3/B/2003 del 20.07.06 varianti
- C.E. n. 8/2004 del 26.04.04 (pratica edilizia n. 470)
- D.I.A. n. 73 prot. n. 2644 del 30.08.06 variante
- D.I.A. n. 66 prot. n. 1721 del 12.06.07 variante
- certificato di agibilità n. 976/R del 21.07.07

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17129-000151-09 allegata.

STIMA

La stima viene eseguita considerando il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 3.000 ridotto di circa il 15% stante la situazione economica globale e quindi posto pari a €/mq 2.500:

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	% affitto	€
11	9	21	appartamento	88,20	100%	91,97	2500	100,00%	229.915,00
			balcone	10,76	35%				

Considerando la non felice posizione del complesso immobiliare e l'elevata offerta presente sul mercato, si ritiene di ridurre del 10% il valore di stima al fine di agevolare la vendita riducendone i tempi;

VALORE APPARTAMENTO IN PADENGHE SUL GARDA VIA

MARCONI € 200.000,00

(diconsi euro duecentomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp.9/21 = RC € 413,17 x 160 x 1,05 = € **69.412,56**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **accollo di € 414.000,00** a favore di Banca Antonveneta spa garantito da ipoteca volontaria del 02.04.2004 nn. 16484/3567;
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale € 1.060.788,95;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina, iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale € 1.655.534,38;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit spa, iscritta il 28.02.2012 ai nn. 7421/1050, somma capitale € 3.117.184,62;

- 5) **verbale di pignoramento immobili** a favore di Euroimpianti srl, trascritto il 20.03.2012 ai nn. 10078/6896;
- 6) **iscrizione giudiziale di € 130.000,00** a favore di ██████████ ██████████ iscritta il 22.03.2012 ai nn. 10580/1622, somma capitale € 97.862,31;
- 7) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il 01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012 al numero 3567.
- 8) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a** favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n. 29596/20481.
- 9) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619

5. IMMOBILI IN ROBECCO D'OGLIO VIA SGUAZZI

Fabbricato in corso di costruzione a destinazione residenziale a Robecco d'Oglio in via Sguazzi.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto sono in fase di realizzazione e non ancora accatastate.

Di seguito si riportano le identificazioni catastali delle unità

com

Com

Fogl

map

map

map

map

map

map

Trat

Com

Il fa

prim

auto

L'ed

49 a

L'im

port

man

Di s

(sup

- Pi

sud

sca

compravendute oggetto dell'operazione edilizia:

Comune di Robecco d'Oglio

Foglio 12

mapp.80 seminativo, cl. 1, ha 00.09.50 RDE 8,34 RA€ 7,36

mapp.919 via Cavour, pT, cat. D/1

mapp.920 ente urbano, ha 00.10.30

mapp.521 fabbricato rurale, ha 00.00.28

mapp.522 fabbricato rurale, ha 00.00.28

mapp.79 via Sguazzi, pT, cat. unità collabenti

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio in fase di costruzione sito in via Sguazzi nel Comune di Robecco d'Oglio con destinazione residenziale.

Il fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, secondo e terzo) ed un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'edificio è suddiviso in 4 corpi (n. 4 vano scala) per complessivi n. 49 appartamenti, n. 53 autorimesse e n. 52 cantine – depositi.

L'immobile è da considerarsi al rustico con realizzate le strutture portanti e la copertura, le pareti esterne sono intonacate e sono mancanti tutti i serramenti.

Di seguito per ogni piano si riportano le caratteristiche dimensionali (superficie e n. unità immobiliari) e lo stato di avanzamento dei lavori:

- **Piano interrato:** ha una superficie complessiva di circa mq 2.490 suddivisi in n. 53 autorimesse, n. 52 cantine e parti comuni (vani scala, corsello, locali tecnici); attualmente sono state realizzate

23

alcune tramezze interne ed alcune pavimentazioni; è mancante la rampa di accesso carraio e le scale sono al rustico.

- **Piano terra:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.190 suddivisi in n. 16 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 94 di portici e mq 1.390 di spazi esterni adibiti a parti comuni (camminamenti) e giardini esclusivi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- tramezze
- parte degli intonaci (in n. 5 unità – scala D)
- falsi e banchine
- parte degli impianti

- **Piano primo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.190 suddivisi in n. 16 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 147 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare
- tramezze: sono state posate le tramezze interne
- serramenti interni: posati i falsi telai
- impianto elettrico: sono state realizzate sole le spaccature
- impianto idraulico: completamente da realizzare

- **Piano secondo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 1.080 suddivisi in n. 14 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 128 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare

- tramezze: completamente da realizzare
- serramenti interni: completamente da realizzare
- impianto elettrico: completamente da realizzare
- impianto idraulico: completamente da realizzare

- **Piano terzo:** il piano ha una superficie complessiva pari a mq 223 suddivisi in n. 3 appartamenti a cui si aggiungono circa mq 26 di balconi; attualmente sono state realizzate le seguenti finiture interne:

- pavimentazione: completamente da realizzare
- tramezze: completamente da realizzare
- serramenti interni: completamente da realizzare
- impianto elettrico: completamente da realizzare
- impianto idraulico: completamente da realizzare

Sono completamente mancanti le realizzazioni esterne (parcheggi esterni ad uso pubblico, marciapiede), l'impiantistica comune (centrale termica, ascensori, ...) e le opere di urbanizzazione ad eccezione della cabina elettrica.

Il permesso di costruire risulta scaduto.

PROVENIENZA

I fabbricati rurali e i terreni oggetto dell'operazione immobiliare sono pervenuti per atto di compravendita notaio Santarpia del 06.05.2010 rep. 79008/24421 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 7294/4615.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è in fase di realizzazione in forza delle seguenti

25

autorizzazioni:

- Convenzione urbanistica rep 134247/39456 del 7.03.2008
- atto unilaterale del 29.03.2010 (variante alla convenzione urbanistica)
- atto unilaterale del 04.08.2010 (variante alla convenzione urbanistica)
- P.C.n. 17/2010 del 06.08.2010
- Comunicazione inizio lavori del 15.08.2010 prot. n. 5345
- DIA del 06.10.09 prot. 5957 per opere di urbanizzazioni
- DIA del 15.09.11 prot 5145 per realizzazione cabina elettrica
- silenzio assenso del 12.11.2011 prot. 5145 alla richiesta di agibilità per la cabina elettrica.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

L'immobile non soggetto a certificazione energetica.

STIMA

La stima viene eseguita considerando il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 1.200 a cui è stato detratto l'utile dell'operatore immobiliare (20%), gli oneri finanziari (15% complessivo pari a 6% medio annuo per 5 anni), i costi delle opere mancanti (€/mq 450).

- costo medio unitario: € /mq 1.200 –
- utile operatore immobiliare (20%): € /mq 200 =
- € /mq 1.000 –
- oneri finanziari (15%): € /mq 130 =
- € /mq 870 –

- costi opere mancanti: €/mq 450 =

- valore unitario del realizzato: €/mq 420

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	% affitto	€
-	-	-	PINT autorimesse n. 54	2.489,00	40%	995,60	420,00	100,00%	2.091.553,80
			PINT cantine n. 52						
			PINT corsello						
			PINT vani tecnici						
			PINT vano scale						
			PT appartamenti	1.190,00	100%	1.190,00			
			PT portico	94,05	60%	56,43			
			PT aree esterne	1.393,00	10%	139,30			
			P1 appartamenti	1.190,00	100%	1.190,00			
			P1 balconi	147,00	35%	51,45			
			P2 appartamenti	1.080,00	100%	1.080,00			
			P2 balconi	128,00	35%	44,80			
			P3 appartamenti	223,00	100%	223,00			
P3 balconi	26,60	35%	9,31						

Arrotondando € 2.100.000,00

La valutazione precedente, in relazione alla notevole dimensione del complesso in costruzione, all'importo complessivo per il completamento dei lavori, alle attuali profonde difficoltà del mercato immobiliare dove a fronte di elevata offerta si registra una domanda molto scarsa anche per evidenti difficoltà di accesso al credito deve essere ridotta del 20% ottenendo il seguente:

VALORE STIMATO IMMOBILE ROBECCO D'OGGIO € 1.700.000.

(diconsi euro unmilionesettecentomila)

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 10.05.2010 a favore di

relativamente all'appartamento al piano primo (D1),

un'autorimessa (B21) ed una cantina (C49) per € 96.000;

- contratto preliminare di compravendita del 29.11.2011 a favore di Baldini automatismi sas relativamente all'appartamento al piano terra (D5), un'autorimessa (B33) ed una cantina (C48) per € 119.000;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano secondo (D4), un'autorimessa (B25) ed una cantina (C52) per € 97.000;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano secondo (D5), un'autorimessa (B26) ed una cantina (C53) per € 105.500;

- contratto preliminare di compravendita del 20.05.2010 a favore di RSC Raffaello service center srl relativamente all'appartamento al piano primo (C2), un'autorimessa (B36) ed una cantina (C31) per € 97.500;

- contratto preliminare di compravendita del 18.06.2010 a favore di Togni snc relativamente all'appartamento al piano primo (C1), un'autorimessa (B10) ed una cantina (C35) per € 99.000;

- contratto preliminare di compravendita del 27.09.2011 a favore di Terzi Group srl relativamente all'appartamento al piano secondo (C1), un'autorimessa (B39) ed una cantina (C25) per € 98.650;

- contratto preliminare di compravendita del 18.08.2011 a favore di Crebi Art srl relativamente all'appartamento al piano secondo (B1), un'autorimessa (B9) ed una cantina (C26) per € 149.500;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano terra (D4),

un'aut

- cont

Roseb

un'aut

- cont

Roseb

un'aut

- cont

Roseb

un'aut

- cont

all'om

favore

521 -

Si tra

accat

edific

edific

Zona

mapp

mapp

mapp

mapp

mapp

un'autorimessa (B24) ed una cantina (C54) per € 105.500;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano primo (A2),

un'autorimessa (B49) ed una cantina (C3) per € 102.000;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di

Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano terra (C3), un'autorimessa (B10) ed una cantina (C29) per € 146.000;

- contratto preliminare di compravendita del 12.10.2011 a favore di

Roseberry LLc relativamente all'appartamento al piano terra (C1), un'autorimessa (B11) ed una cantina (C30) per € 96.000.

- contratto preliminare di compravendita del 26.04.2012 subordinato all'omologazione del Concordato preventivo (entro il 31.12.2013) a favore di Fingroup SPA relativamente ai mappali 80 – 919 – 920 – 521 – 79 per € 2.336.665,14

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Si tratta di immobile in corso di costruzione, non ultimato e non accatastato pertanto l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile; in base ai valori IMU definiti dal comune per le aree edificabili si ottiene:

Zona A area da urbanizzare:

mapp.80 mq. 950

mapp.919 mq. 10

mapp.920 mq. 1030

mapp.521 mq. 28

mapp.522 mq. 28

mapp.79 mq. 3294

totale mq. 5340

mq. 5.340 x €/mq.40,00 = **€ 213.600,00**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Cremona con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 5.940.000,00** a favore di BCC di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. iscritta in data 18.05.2010 ai nn. 34723/8043, somma capitale € 1.000.000,00, durata anni 20, contro Orceana immobiliare R.E. srl
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 14.02.2012 ai nn. 1156/149, somma capitale € 1.060.788,95;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina, iscritta il 01.03.2012 ai nn. 1672/227, somma capitale € 1.655.534,38;
- 4) **iscrizione giudiziale in estensione di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit spa, iscritta il 06.03.2012 ai nn. 1860/251, in estensione di ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 28.02.2012 al numero 1050, somma capitale € 3.117.184,62;
- 5) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il 30

12.06.2012 ai nn. 4553/697, somma capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012 al numero 3567.

6) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a**

favore della massa dei creditori trascritto il 21.08.2012 n. 6824/4862.

7) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori

trascritta il 01.10.2013 al n.6872/4796

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. **IMMOBILI IN MILANO C.SO BUENOS AIRES ANGOLO VIA DORIA**

A)UNITÀ IMMOBILIARI FINITE

Trattasi di n. 7 appartamenti finiti, n. 10 cantine e n. 2 posti auto facenti parte del fabbricato sito in corso Buenos Aires, angolo via Doria a Milano.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Milano

Foglio 272

mapp.144/879 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 777,27

mapp.144/880 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/881 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/882 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 777,27

mapp.144/883 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 3,5 RC€ 666,23

mapp.144/884 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 4 RC€ 888,31

mapp.144/885 corso Buenos Aires 77, P8, cat.A/3, cl. 7, vani 2,5 RC€ 555,19

mapp.144/886 corso Buenos Aires 77, P8, bene comune non censibile

mapp.144/819 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/820 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/825 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/826 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/827 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/828 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/829 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/839 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/841 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/844 corso Buenos Aires 77, PS2, cat.C/2, cl. 2, mq 6 RC€ 6,51

mapp.144/862 corso Buenos Aires 77, PS1, cat.C/6, cl. 6, mq 13 RC€ 109,44

mapp.144/856 corso Buenos Aires 77, PS1, cat.C/6, cl. 6, mq 12 RC€ 101,02

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 7 appartamenti finiti, n. 10 cantine e n. 2 posti auto facenti parte di un condominio sito all'angolo tra corso Buenos Aires e via Doria a Milano.

Il condominio si sviluppa su n. 9 piani fuori terra e n. 2 piani interrati con unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale.

Gli appartamenti in oggetto sono collocati al piano attico (piano n. 8) e sono frutto di un'operazione immobiliare di recupero ai fini abitativi del sottotetto.

Si evidenzia che attualmente tali locali non sono serviti dagli ascensori che finiscono la loro corsa al settimo piano (solo un vano ascensore è predisposto per servire anche l'ottavo piano); si accede attraverso scala condominiale con pianerottolo esterno.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in legno, pareti rasate e tinteggiate, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, serramenti esterni in legno laccato bianco e vetro camera con ante d'oscuro interne laccate, lucernari elettrici, predisposizione condizionamento ed hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 144/879: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 60 suddivisi in ingresso, antibagno, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera e ripostiglio; l'unità immobiliare è finita e libera.

mapp. 144/880: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 50 suddivisi in bagno, soggiorno con angolo cottura, camera e ripostiglio; l'unità immobiliare è finita e occupata dal preliminarista Rabbone unitamente alla cantina sub 820.

mapp. 144/881: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 55 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita e libera.

mapp. 144/882: appartamento trilocale di superficie pari a circa mq 62 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, studio e camera; l'unità immobiliare, a differenza delle altre, è dotata di predisposizione impianto di riscaldamento mediante pompe di calore, è finita e libera.

mapp. 144/883: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq

57 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita e occupata dal preliminarista Tidore unitamente alla cantina sub 844.

mapp. 144/884: appartamento trilocale di superficie pari a circa mq 74 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e n. 2 camere; l'unità immobiliare è finita e occupata dal preliminarista Perrone unitamente alla cantina sub 841.

mapp. 144/885: appartamento bilocale di superficie pari a circa mq 50 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera; l'unità immobiliare è finita e libera.

La proprietà è completata da:

- n. 10 cantine (mapp. 144/819-820-825-826-827-828-829-839-841-844) poste al primo piano interrato con una superficie catastale complessiva pari a mq 60; le unità sono finite e solo 3 sono occupate;

- n. 2 posti auto (mapp. 144/856-862) siti al secondo piano interrato di superficie complessiva pari a mq 25; le unità sono finite e libere.

Le opere di realizzazione delle suddette unità immobiliari sono state oggetto di esposto comune di Milano del 25.02.2013 per mancato rispetto del requisito minimo del 25% di slp residenziale dell'intero edificio per recupero sottotetto ai fini abitativi (allegato); mancato rispetto non riscontrato da ctu svolta dalla procura.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Mezzanatica del 19.03.09 rep. 78873/10877 trascritto a Milano ai
34

nn. 14709/9200 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334
del 01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- immobile ante 67
- Licenza edilizia n. 288 atti 124730/2639/75 del 25.02.76
- autorizzazione edilizia n. 2273 atti 54220/3242/83 del 30.06.83
- CE prot. n. 109284 del 27.03.84
- richiesta autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del
16.11.84
- DIA pg n. 21560176/34915 del 27.06.00
- CE in sanatoria del 02.11.05 nn. 631, 632, 633, 634, 635 e 636
- PC in sanatoria del 25.01.06 pg n. 82728/2006

Le unità immobiliari in oggetto sono invece interessate dai seguenti
atti autorizzativi:

- DIA del 22.12.08 pg n. 998686/08
- DIA del 10.06.2010 pg n. 471316/2010
- DIA del 10.03.2011 pg n. 182257
- DIA del 13.12.2011 pg n. 886623/2011
- richiesta di agibilità per i n. 7 appartamenti finiti del 13.12.2011

Inoltre si evidenzia che con atto unilaterale d'obbligo a favore del
Comune di Milano (notaio Mezzanica del 15.01.09 rep
73518/10752) i posti auto identificati con i sub 851 – 856 – 862 sono
stati resi pertinenziali a tre nuove unità immobiliari in progetto.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica:

- 15146-036087/11 (sub 879) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036088/11 (sub 880) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036092/11 (sub 881) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036093/11 (sub 882) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036096/11 (sub 883) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036097/11 (sub 884) classe B 47,54kwh/mqa
- 15146-036098/11 (sub 885) classe B 47,54kwh/mqa

STIMA

La stima viene eseguita, considerando un valore unitario scelto all'interno del range di zona desunto dai bollettini di riferimento compreso tra 4.500 e 5.800 €/mq per appartamenti nuovi e finiti.

Considerando il grado di finiture, l'ubicazione e l'esposizione (ottavo piano) agli appartamenti finiti, fatti salvi i diritti di terzi, è stato attribuito un valore unitario pari a €/mq 5.600; alle unità immobiliari attualmente occupate è stata applicata una riduzione del 20% del valore.

Le autorimesse sono state valutate a corpo in ragione di € 50.000 ciascuna.

Lotto	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	Valore arrotondato	Valore ridotto per occupazione
1	144	879	appartamento	60,04	100%	60,04	5600	350.000,00	350.000,00
	144	829	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
2	144	880	appartamento	51,36	100%	51,36	5600	300.000,00	240.000,00
	144	820	cantina	6,00	35%	2,10	5600		

Lo
5
6
7
8
9
10
10
10

Gli
 comp
 - con
 Mkrto
 mapp
 - con
 Aldo
 144/8
 - cont
 Giuse
 ottavo
 - cont
 Anton
 mapp.

Lotto	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	Valore arrotondato	Valore ridotto per occupazione
3	144	881	appartamento	55,69	100%	55,69	5600	325.000,00	325.000,00
	144	819	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
4	144	882	appartamento	61,80	100%	61,80	5600	360.000,00	360.000,00
	144	828	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
5	144	883	appartamento	57,64	100%	57,64	5600	335.000,00	268.000,00
	144	844	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
6	144	884	appartamento	73,50	100%	73,50	5600	425.000,00	340.000,00
	144	841	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
7	144	885	appartamento	49,86	100%	49,86	5600	290.000,00	290.000,00
	144	839	cantina	6,00	35%	2,10	5600		
8	144	825	cantina	6,00	35%	2,10	5600	12.000,00	12.000,00
9	144	826	cantina	6,00	35%	2,10	5600	12.000,00	12.000,00
10	144	827	cantina	6,00	35%	2,10	5600	12.000,00	12.000,00
10	144	862	posto auto	13,00	100%	13,00	a corpo	50.000,00	50.000,00
10	144	856	posto auto	12,00	100%	12,00	a corpo	50.000,00	50.000,00

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 12.07.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano ottavo mapp. 144/881 e cantina sub 819 per € 320.000;

- contratto preliminare di compravendita del 14.11.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano ottavo mapp. 144/880 e cantina mapp. 144/820 per € 280.000;

- contratto preliminare di compravendita del 14.11.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano ottavo mapp. 144/883 e cantina mapp. 144/844 per € 290.000;

- contratto preliminare di compravendita del 07.06.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano ottavo mapp. 144/884 e cantina mapp. 144/841 per € 385.000.

Valore ridotto per occupazione

000,00

000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

Lotto	mappale	sub	descrizione	Rendita catastale	moltiplicatore	rivalutazione	Valore ai fini imu
1	144	879	appartamento	777,27	160	1,05	131.675,04
	144	829	cantina	6,51	160	1,05	
2	144	880	appartamento	666,23	160	1,05	113.020,32
	144	820	cantina	6,51	160	1,05	
3	144	881	appartamento	666,23	160	1,05	113.020,32
	144	819	cantina	6,51	160	1,05	
4	144	882	appartamento	777,27	160	1,05	131.675,04
	144	828	cantina	6,51	160	1,05	
5	144	883	appartamento	666,23	160	1,05	113.020,32
	144	844	cantina	6,51	160	1,05	
6	144	884	appartamento	888,31	160	1,05	150.329,76
	144	841	cantina	6,51	160	1,05	
7	144	885	appartamento	555,19	160	1,05	94.365,60
	144	839	cantina	6,51	160	1,05	
8	144	825	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68
9	144	826	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68
10	144	827	cantina	6,51	160	1,05	1.093,68
10	144	862	posto auto	109,44	160	1,05	18.385,92
10	144	856	posto auto	101,02	160	1,05	16.971,36

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Milano con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 4.800.000,00** a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop a r.l. iscritta in data 25.03.2009 ai nn. 14710/2810, somma capitale € 2.400.000,00, durata anni 30, contro [REDACTED]
- 2) **iscrizione giudiziale di € 80.000,00** a favore di Bergamo Isolanti spa, iscritta il 13.01.2012 ai nn. 2162/299, somma capitale € 59.497,93;

3) **iscrizione giudiziale in estensione di € 1.410.000,00** a favore di Banca popolare di Sondrio, iscritta il 14.02.2012 ai nn. 8003/1154, somma capitale € 1.060.788,95, in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 10.02.2012 al n. 778;

4) **iscrizione giudiziale in estensione di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina spa, iscritta il 29.02.2012 ai nn. 10682/1571, somma capitale € 1.655.534,78, in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 16.02.2012 al n. 849;

5) **iscrizione giudiziale in estensione di € 3.300.000,00** a favore di Unicredit spa, iscritta il 08.03.2012 ai nn. 12402/1855, somma capitale € 3.117.184,62, in estensione di ipoteca iscritta 28.02.2012 al n. 1050,

6) **decreto di sequestro conservativo** a favore di Etra srl, trascritto il 15.03.2012 ai nn. 13535/9795;

7) **citazione** a favore di [REDACTED] trascritta il 05.04.2012 ai nn. 17600/12731, atto ad accertare l'autenticità del preliminare stipulato tra le parti in data 15.11.2011 avente per oggetto gli immobili identificati al foglio 272 mappale 144 sub 820 e 880;

8) **citazione** a favore di [REDACTED] trascritta il 05.04.2012 ai nn. 17600/12732, atto ad accertare l'autenticità del preliminare stipulato tra le parti in data 15.11.2011 avente per oggetto gli immobili identificati al foglio 272 mappale 144 sub 820 e 880;

9) iscrizione giudiziale di € 40.000,00 a favore di Porsche

Financial Services Italia spa, iscritta il 09.05.2012 ai nn.

23122/3567, somma capitale € 81.928,98.

10) Decreto di ammissione al concordato preventivo a

favore della massa dei creditori trascritto il 22.08.2012 n.

45090/33254

11) Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori

trascritta il 02.10.2013 al n.48565/35900.

B)UNITÀ IMMOBILIARI IN COSTRUZIONE E SOTTOTETTO

Trattasi di n. 3 appartamenti in corso di costruzione ed un sottotetto

facenti parte del fabbricato sito in corso Buenos Aires, angolo via

Doria a Milano.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari, da frazionarsi dal mappale identificato al

N.C.E.U. come segue:

Comune di Milano

Foglio 272

mapp.144/750-141/774 corso Buenos Aires 77 P8 cat.C/2 cl. 2 mq.75 RC€ 81,34

sono identificate nella allegata planimetria come segue:

- alloggio N colore azzurro
- alloggio M colore verde
- alloggio L colore rosa

- sottotetti 1-2 colore viola

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 3 appartamenti in corso di costruzione al rustico e di una porzione di sottotetto facenti parte di un condominio sito all'angolo tra corso Buenos Aires e via Doria a Milano.

Il condominio si sviluppa su n. 9 piani fuori terra e n. 2 piani interrati con unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale.

Gli appartamenti in oggetto sono collocati al piano attico (piano n. 8) e sono frutto di un'operazione immobiliare di recupero ai fini abitativi del sottotetto.

Si evidenzia che tali locali non sono serviti dagli ascensori che finiscono la loro corsa al settimo piano e si accede attraverso scala condominiale con pianerottolo esterno.

I sottotetti, privi di accesso, sono di altezza assai limitata (h = 0 in gronda e h = 1,00 in colmo) con copertura parzialmente rimossa; gli appartamenti in costruzione sono al rustico con copertura e tamponamenti in legno, privi di impianti e serramenti ed hanno le seguenti dimensioni:

- alloggio N colore azzurro bilocale di mq. 60
- alloggio M colore verde monocale di mq. 34
- alloggio L colore rosa trilocale di mq. 76
- sottotetti 1-2 colore viola mq.90

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio

Mezzananza del 19.03.09 rep. 78873/10877 trascritto a Milano ai nn. 14709/9200 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- immobile ante 67
- Licenza edilizia n. 288 atti 124730/2639/75 del 25.02.76
- autorizzazione edilizia n. 2273 atti 54220/3242/83 del 30.06.83
- CE prot. n. 109284 del 27.03.84
- richiesta autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16.11.84
- DIA pg n. 21560176/34915 del 27.06.00
- CE in sanatoria del 02.11.05 nn. 631, 632, 633, 634, 635 e 636
- PC in sanatoria del 25.01.06 pg n. 82728/2006

Le unità immobiliari in oggetto sono invece interessate dai seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 22.12.08 pg n. 998686/08
- Inizio lavori 24.03.2008
- Sospensione lavori 09.06.2009
- Revoca sospensione lavori 01.09.2009
- Sequestro cantiere in data 22.06.2010
- Dissequestro cantiere 10.05.2012

Rispetto alla data di presentazione la DIA risulta scaduta, considerando invece i giorni di sequestro la scadenza sarebbe prorogata al 8.2.2014 e considerando i giorni di sequestro + 42

sosp

cons

com

Le og

ogge

rispe

edific

rispe

Imme

La s

all'int

comp

Cons

piano

attrib

Si ott

•

•

•

•

La p

depo

sospensione la scadenza sarebbe prorogata al 02.05.2014;

considerato i breve termine residuo per terminare i lavori dovrà comunque essere presentata nuova pratica edilizia.

Le opere di realizzazione delle suddette unità immobiliari sono state oggetto di esposto comune di Milano del 25.02.2013 per mancato rispetto del requisito minimo del 25% di slp residenziale dell'intero edificio per recupero sottotetto ai fini abitativi (allegato); mancato rispetto confutato da ctu svolta dalla procura.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Immobili in costruzione non soggetti a certificazione energetica.

STIMA

La stima viene eseguita, considerando un valore unitario scelto all'interno del range di zona desunto dai bollettini di riferimento compreso tra 4.500 e 5.800 €/mq per appartamenti nuovi e finiti.

Considerando il grado di finiture, l'ubicazione e l'esposizione (ottavo piano) agli appartamenti finiti, fatti salvi i diritti di terzi, è stato attribuito un valore unitario pari a €/mq 3.600.

Si ottiene:

- **alloggio N** (colore azzurro) mq. 60 x €/mq.3600 = **€ 215.000,00**
- **alloggio M** (colore verde) mq. 34 x €/mq.3600 = **€ 120.000,00**
- **alloggio L** (colore rosa) mq. 76 x €/mq.3600 = **€ 275.000,00**
- **sottotetti 1-2** (colore viola) mq. 90 x €/mq.1100 = **€ 100.000,00**

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

La porzione di immobile oggetto di recupero è accatastata come deposito cat. C/2 RC€ 81,34;

il valore complessivo ai fini IMU risulta:

RC € 81,34 x 160 x 1,05 = € 13.665,12

che viene così ripartita sulle diverse porzioni in base alle rispettive superfici:

-alloggio N colore azzurro € 13.665,12x mq. 60/260 = **€ 3.153,48**

-alloggio M colore verde € 13.665,12x mq. 34/260 = **€ 1.786,97**

-alloggio L colore rosa mq. 76 € 13.665,12x mq. 76/260 = **€ 3.994,41**

-sottotetti1-2 colore viola mq.90 € 13.665,12xmq.90/260 = **€ 4.730,23**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Vedasi quanto riportato per il paragrafo A immobili finiti

7. IMMOBILI IN MILANO VIA MAIOCCHI

Trattasi di edificio a destinazione residenziale in fase di costruzione sito in via Maiocchi a Milano

DATI CATASTALI

L'edificio è ad oggi in fase di costruzione e viene realizzato a seguito della demolizione di un fabbricato esistente adibito ad autorimessa che era identificato catastalmente come segue:

Comune di Milano

Foglio 316

mapp.370 via Maiocchi 13, P.S1-T-1, cat.D/8

RC€ 4.279,00

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio a destinazione residenziale in fase di costruzione

sito in via Maiocchi a Milano; l'immobile presenta strutture portanti in carpenteria metallica e solai e tamponamenti interamente in legno.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su n. 1 piano interrato, piano terra, e quattro piani fuori terra.

Il progetto prevede:

- 8 autorimesse al piano interrato servite da montauto oltre scale e ascensore;
- Locali comuni a piano terra (immondizia, deposito biciclette, centrale termica, ripostiglio)
- 2 alloggi al piano primo (un bilocale ed un trilocale) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;
- 2 alloggi al piano secondo (un bilocale ed un trilocale) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;
- 1 alloggio e al piano terzo (quadrilocale con doppi servizi) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;
- 1 alloggio e al piano terzo (quadrilocale con doppi servizi) oltre terrazzi, scale e ascensore comuni;

Nella seguente tabella si riportano per ogni piano le superfici desunte dai disegni di progetto:

descrizione	mq
PINT autorimesse n. 8	225,00
PINT corsello	
PINT vano scale	
PT spazi comuni	135,00
PT corte comune	310,00
P1 appartamenti	159,35
P1 terrazzi	52,42
P2 appartamenti	159,35
P2 terrazzi	52,42
P3 appartamenti	134,10

P3 terrazzi	77,67
P4 appartamenti	134,10
P4 terrazzi	77,67

Allo stato attuale sono state realizzate le seguenti opere:

- predisposizione dell'area mediante demolizione del fabbricato esistente e scavo;
- piano interrato con struttura in cemento armato;
- piano terra, piano 1° e piano 2° struttura portante in carpenteria metallica, solaio in legno, tamponamenti in legno e tramezze in cartongesso;
- piano 3°, 4° e 5° struttura portante in carpenteria metallica e solaio di calpestio in legno.

Si evidenzia che tutte le strutture lignee sono rimaste esposte agli agenti atmosferici in quanto il fabbricato è privo di copertura.

Il provvedimento autorizzativo (DIA) iniziale è scaduto e dovrà essere presentata nuova pratica edilizia.

Il curatore ha presentato al comune di Milano istanza di parere preventivo (pratica 4445/2013 allegata) in cui l'amministrazione ha espresso parere favorevole al completamento dei lavori sino al piano quarto incluso attualmente già dotato di soletta di copertura; dovranno invece essere demolite le strutture in elevazione del piano quinto al momento prive di soletta di copertura.

PROVENIENZA

Le operazioni di realizzazione dell'edificio in oggetto sono iniziate previa demolizione di un fabbricato adibito ad autorimessa pervenuto per atto di compravendita notaio Tufano del 22.02.08 rep.

59721/34797 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del
01.07.2011 trascritto il 02.08.2011 ai nn. 51693/34915.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è in fase di realizzazione in forza delle seguenti autorizzazioni:

- DIA del 29.10.07 pg n. 947802/2007 demolizione edificio esistente e costruzione nuova palazzina
- DIA del 14.02.11 pg n. 110341/2011 variante sostanziale alla DIA del 29.10.07
- DIA del 05.08.11 pg n. 593122/2011 variante ordinaria
- DIA del 25.02.12 pg n. 140249/2012 completamento piano 5 – 6 – 7
- DIA del 28.03.12 pg n. 220958/2012 in sostituzione della precedente DIA del 25.02.12

Si evidenzia che:

- in data 19.10.2009 il Comune di Milano ha disposto l'annullamento della DIA pg n. 947802/2007
- in data 05.10.2010 il Comune di Milano ha disposto l'annullamento del precedente provvedimento datato 19.10.09
- in data 08.09.11 il Comune di Milano ordinava la sospensione dei lavori
- in data 26.10.2011 il Comune di Milano emanava provvedimento di revoca della sospensione dei lavori del 08.09.11.
- in data 27.04.2012 il Comune diffidava l'esecuzione delle opere della DIA pg 220958/2012.

Successivamente la società ██████████ in liquidazione

47

presentava ricorso al TAR contro la diffida del Comune di Milano.

Il TAR con ordinanza n. 01648/2012 del 26.07.2012 ha respinto tale ricorso.

Il provvedimento autorizzativo (DIA) iniziale è scaduto e dovrà essere presentata nuova pratica edilizia.

Dal punto vista urbanistico la situazione è alquanto controversa; gli aspetti in discussione dell'edificio in corso di costruzione sono n. 2:

1. mancanza del rispetto delle distanze dalle costruzioni limitrofe,
2. violazione delle NTA e del regolamento edilizio comunale.

Il punto 1 è stato oggetto di verifica da cui è emerso il rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi e dai confini.

Per quanto concerne il punto 2 viene contestata in particolare la ricostruzione dell'edificio senza il rispetto della sagoma preesistente.

Il curatore ha presentato al comune di Milano istanza di parere preventivo (pratica 4445/2013 allegata) in cui l'amministrazione ha espresso parere favorevole al completamento dei lavori sino al piano quarto incluso attualmente già dotato di soletta di copertura; dovranno invece essere demolite le strutture in elevazione del piano quinto al momento prive di soletta di copertura.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA

Immobile in costruzione non soggetto a certificazione energetica.

STIMA

La stima viene eseguita sommando al valore dell'area (calcolato partendo dal valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 5.000 a cui vengono detratti l'utile

48

dell'operatore immobiliare (10%), gli oneri finanziari (10%) e i costi di costruzione (€/mq 1.500)) e il valore delle opere realizzate (€/mq 500):

- costo medio unitario: € /mq 5.000 –

- utile operatore immobiliare (10%): € /mq 455 =

€ /mq 4.545 –

- oneri finanziari (10%): € /mq 414 =

€ /mq 4.131 –

- costi costruzione: € /mq 1.500 =

- valore unitario incidenza area/volume: € /mq 2.631 +

- valore unitario opere realizzate: € /mq 500 =

- valore unitario: € /mq 3.131

arrotondato a € /mq 3.100

comune	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	€
Milano via Maiocchi	PINT autorimesse n. 8	225,00	40%	90,00	3.100,00	2.517.510
	PINT corsello					
	PINT vano scale					
	PT spazi comuni	135,00	10%	13,50		
	PT corte comune	310,00	10%	31,00		
	P1 appartamenti	159,35	100%	159,35		
	P1 terrazzi	52,42	35%	18,35		
	P2 appartamenti	159,35	100%	159,35		
	P2 terrazzi	52,42	35%	18,35		
	P3 appartamenti	133,82	100%	133,82		
	P3 terrazzi	77,95	35%	27,28		
	P4 appartamenti	133,82	100%	133,82		
	P4 terrazzi	77,95	35%	27,28		
	totale					

arrotondato a

VALORE STIMATO € 2.500.000,00

(diconsi euro duemilionicinquecentomila)

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

- contratto preliminare di compravendita del 05.03.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano secondo (U4) e un'autorimessa (B4) per € 583.500;

- contratto preliminare di compravendita del 11.05.2001 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano secondo (U3) e un'autorimessa (B1) per € 350.000;

- contratto preliminare di compravendita del 07.06.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano primo (U1) per € 280.000;

- contratto preliminare di compravendita del 27.06.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano quarto (U6), n. 2 autorimesse (B5-6) e una cantina (C1) per € 900.000;

- contratto preliminare di compravendita del 27.07.2011 a favore di [redacted] relativamente all'appartamento al piano settimo (U7) e un'autorimessa (B3) per € 670.000.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Si tratta di immobile in corso di costruzione, non ultimato e non accatastato pertanto l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile; il comune di Milano non ha deliberato ed ha in corso di aggiornamento la tabella per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU;

normalmente l'incidenza dell'area edificabile viene valutata nel 30% del valore dell'immobile finito che nel caso di specie è stato stimato

50

in €/mq. 5.000 di slp; il valore dell'area edificabile è pertanto pari a:
mq 812,10 x €/mq 5.000 x 30% = € 1.218.150,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Milano con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) ipoteca volontaria di € 11.600.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara iscritta in data 25.02.2008 ai nn. 11752/2373, somma capitale € 5.800.000,00, durata anni 15, contro Orceana Immobiliare R.E. srl
- 2) iscrizione giudiziale di € 80.000,00 a favore di Bergamo Isolanti spa, iscritta il 13.01.2012 ai nn. 2162/299, somma capitale € 59.497,93;
- 3) iscrizione giudiziale in estensione di € 1.410.000,00 a favore di Banca popolare di Sondrio, iscritta il 14.02.2012 ai nn. 8003/1154, somma capitale € 1.060.788,95, in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 10.02.2012 al n. 778;
- 4) iscrizione giudiziale in estensione di € 1.800.000,00 a favore di Banca Valsabbina spa, iscritta il 29.02.2012 ai nn. 10682/1571, somma capitale € 1.655.534,78, in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 16.02.2012 al n. 849;
- 5) iscrizione giudiziale in estensione di € 3.300.000,00 a favore di Unicredit spa, iscritta il 08.03.2012 ai nn. 12402/1855, somma capitale € 3.117.184,62, in estensione

di ipoteca iscritta 28.02.2012 al n. 1050,

- 6) **decreto di sequestro conservativo** a favore di Etra srl,
trascritto il 15.03.2012 ai nn. 13535/9795;
- 7) **iscrizione giudiziale di € 40.000,00** a favore di Porsche
Financial Services Italia spa, iscritta il 09.05.2012 ai nn.
23122/3567, somma capitale € 81.928,98.
- 8) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a**
favore della massa dei creditori trascritto il 22.08.2012 n.
45090/33254.
- 9) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori
trascritta il 02.10.2013 al n.48565/35900.

8. AREA URBANA IN ORZINUOVI VIA LOMBARDIA

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 10

mapp.810 p.T ente urbano mq. 165

DESCRIZIONE

Trattasi di area urbana della superficie catastale di mq. 165 destinata
a strada di lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune e
pertanto priva di valore.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto notaio Santarpia del 29.11.2007

52

rep.

Imm

Imm

Con

con

mon

rep. 74460/21455, trascritto a Brescia il 30.11.2007 n. 66433/37623.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

Immobile non soggetto a certificazione

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

Immobile non soggetto a imposta.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale € 1.060.788,95;
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di Banca Valsabbina, iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale € 1.655.534,38;
- 3) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore di Porsche Financial Services Italia spa, iscritta il 01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a Milano in data 09.05.2012 al numero 3567.
- 4) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a** favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n. 29596/20481.
- 5) **Sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Brescia, 02.10.2013

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica, concessioni edilizie, atti di provenienza, visure ipocatastali:

1. Immobili in Orzinuovi piazza Garibaldi – via Colombo
2. immobili in Orzinuovi via Moretto
3. terreno edificabile in via Mattei a Villachiarà
4. appartamento a Padenghe sul Garda in via Marconi
5. immobili in Robecco d'Oglio via Sguazzi
6. immobili in Milano c.so Buenos Aires angolo via Doria
7. immobili in Milano via Maiocchi
8. visure ipotecarie



ASTE
GIUDIZIARIE

Fall.270/2012

████████████████████
contenuto CD:
allegati