

Dott. Ing. Guido Rinaldis
p. iva 03273740179
Via Palazzina n° 24/B
25124 Brescia
tel. 030-3534812 (fax)
cell.3356098756

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO nr. 202/2018

[REDACTED] - IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: dott.ssa SIMONETTA BRUNO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE N.5

MAGAZZINO E ALTRI IMMOBILI PIASTRA COMMERCIALE

"MARCO POLO" COMUNE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSE:

Il sottoscritto Dott. Ing. Guido Rinaldis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.1777 e all'Albo di Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n.738 della cat.II°, con studio in Brescia Via della Palazzina 24/B (tel./fax 0303534812, pec: guido.rinaldis@ingpec.eu) è stato nominato perito estimatore di parte delle unità immobiliari cadute nella procedura fallimentare, in particolare, rispetto all'elenco di cui all'incarico di stima del 30/11/2018. -la presente stima riguarda:

- IMMOBILE N.5, Comune di BRESCIA, "Marco Polo", Piastra commerciale, edificio adibito a magazzino in Via Fura N. 34/A e altri immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO:

Con riferimento all' unità immobiliare di cui al progressivo n. 5, nonché ai beni mobili ivi collocati, la procedura fallimentare sopra indicata, intende conferirle l'incarico, affinché Lei, sulla base delle risultanze ventennali ipocatastali derivanti dalle ispezioni e visure che verranno fornite dalla Curatela, in quanto delegate ad altro soggetto, provveda raccolti gli atti necessari, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:

a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento, ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento, o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per la vendita, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi; rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la



destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

2) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- la sussistenza dell'esposizione al rischio amianto e l'accertamento delle eventuali alterazioni del suolo e sottosuolo;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- In caso di presenza di immobili storici, l'eventuale vincolo architettonico da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Divisione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, nonché diritto di prelazione nell'acquisto, scaturente dalla denuncia di trasferimento di beni culturali.

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;

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

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; depositi presso la Cancelleria Fallimentare entro il 30 aprile 2019 l'elaborato, ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

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



GENERALITA' SUGLI ACCERTAMENTI PERITALI.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto a sopralluoghi e alle opportune ricognizioni documentali per la determinazione del valore commerciale attuale del complesso in epigrafe, effettuando le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Brescia (Catasto Terreni e Fabbricati);
- Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, per verifica della regolarità urbanistico-edilizia ed inquadramento urbanistico;

e presso operatori immobiliari, con consultazione di pubblicazioni di settore, per il reperimento di informazioni utili ai fini della attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione alle caratteristiche oggettive.

In seguito ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita e quella a lui consegnata al momento dell'incarico, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica sintetica dei beni, con la precisazione che la determinazione delle superfici commerciali è stata effettuata sulla base dei dati tecnici e grafici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE – indice generale

§ 1 – Identificazione catastale dei beni che costituiscono l'immobile N.5	8
§ 2 – Criteri per la vendita all'asta degli immobili	10
§ 3 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta degli immobili	10
§ 4 – <u>LOTTO 1</u> - Quota di 1/1 Magazzino e locale quadri elettrici, quota di 12061/12500 locali centrale termica, cabina elettrica M.T e area urbana, quota di 32241/100000 di locali cabina elettrica ASM, locali contatori e cabina elettrica M.T	12
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	12
§ 4.2 – Descrizione.....	14
§ 4.3 – Stato di possesso.....	19
§ 4.4 – Situazione urbanistico amministrativa.....	19
§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	21
§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	23
§ 4.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione.....	25
§ 4.8 – Formalità pregiudizievoli.....	26
§ 5 – <u>LOTTO 2</u> - Quota di 1/1 Aree cortilizie p.terra e porzione di lastrico solare p.primo.....	26
§ 5.1 – Individuazione catastale e confini.....	26
§ 5.2 – Descrizione.....	28
§ 5.3 – Stato di possesso.....	32
§ 5.4 – Situazione urbanistico amministrativa.....	33
§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	34
§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	36
§ 5.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione.....	37
§ 5.8 – Formalità pregiudizievoli.....	38
§ 6 – <u>LOTTO 3</u> - Quota di 1/1 Area a parcheggio piano primo	38
§ 6.1 – Individuazione catastale e confini.....	38
§ 6.2 – Descrizione.....	39
§ 6.3 – Stato di possesso.....	39
§ 6.4 – Situazione urbanistico amministrativa.....	39
§ 6.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	40
§ 6.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	43
§ 6.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione.....	44
§ 6.8 – Formalità pregiudizievoli.....	44
ELENCO ALLEGATI	45

§ 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI CHE COSTITUISCONO L'IMMOBILE N.5

Gli immobili oggetto di stima risultano così catastalmente identificabili e intestati alle Società (Allegato 1):

a) [REDACTED] - **Unità Immobiliari**
site nel Comune di BRESCIA (Codice B157) - Catasto dei Fabbricati:

- Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Orzinuovi piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza
NCT	163	36	517	area urbana	10 mq

- Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Dalmazia piano 1** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Partic.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup.cat.	Rendita(€)
NCT	163	36	562	3	C/6	1	37mq	37 mq	34,40

- Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Istria n.5 piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Partic.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita (€)
NCT	163	36	605	3	D/1			16,53

- Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Fura n.34/A piano T -1** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Partic.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup.cat.	Rendita(€)
NCT	163	36	653	3	C/2	9	473 mq	493 mq	1636,70

- Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza
NCT	163	36	507	area urbana	40 mq
NCT	163	36	508	area urbana	44 mq
NCT	163	36	509	area urbana	44 mq
NCT	163	36	510	area urbana	40 mq
NCT	163	36	515	area urbana	14 mq
NCT	163	36	516	area urbana	14 mq

- Quota di 12061/12500 (quota 3512/100000 in capo a FONDAZIONE INIZIATIVE ZOOPROFILATTICHE E ZOOTECHNICHE) della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Fura SNC piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
NCT	163	36	598		3	D/1		27,37

- Quota di 12061/12500 (quota 3512/100000 in capo a FONDAZIONE INIZIATIVE ZOOPROFILATTICHE E ZOOTECHNICHE) della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Istria n.5 piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Partic.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
NCT	163	36	606	3	D/1			11,36
NCT	163	36	616	3	area urbana		956 mq	

b) - **Unità Immobiliari site nel Comune di BRESCIA (Codice B157) - Catasto dei Fabbricati:**

- Quota di 500/1000 (quota 31/100 in capo a BNL FONDI IMMOBILIARI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PA, quota 7/100 in capo a [REDACTED])

[REDACTED] della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Dalmazia piano 1** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza
NCT	163	36	543	lastrico solare	66 mq

- Quota di 32241/100000 (quota 19/100 in capo a BNL FONDI IMMOBILIARI DI GESTIONE DEL RISPARMIO, quota 1259/100000 in capo a FONDAZIONE [REDACTED])

[REDACTED] quota 25/1000 in capo a [REDACTED]
[REDACTED] della piena proprietà di immobili e area urbana sita in **via Fura SNC piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
NCT	163	36	594	3	D/1			85,22
NCT	163	36	595	3	D/1			66,11

Entrambe le società a) e b) sono riconducibili alla fallita FINSIBI S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE.

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità oggetto di perizia si allega, oltre all'estratto mappa del Catasto Terreni, le visure storiche del mappale e le planimetrie di subalternazione e catastali (All. 1).

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in TRE lotti distinti** composti come risulta **evidenziato graficamente nella tavola All.7 e dalla tabella riepilogativa inserita nel successivo paragrafo (§ 3), dove i beni che li compongono sono già sinteticamente descritti e individuati.**

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

Di seguito si riporta **la tabella riassuntiva** dei probabili valori di mercato e dei prezzi di base d'asta dell'Immobile n.5 caduto nel fallimento, **suddiviso in n.3 Lotti di vendita,** situati nel comune di Brescia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	SUP. RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	ABBATTIMENTI (VD ALL. 11)	PROBABILE VALORE DI MERCATO	PREZZO DI BASE D'ASTA
1	a) QUOTA di 1/1 di MAGAZZINO mapp. 36/653 del Fg. 163/NCT	644	600,00	€ 7,207.00	€ 379,193.00	€ 318,000.00
	b) QUOTA di 1/1 di LOCALE QUADRI ELETTRICI mapp. 36/605 del Fg. 163/NCT					
	c) QUOTA di 12061/12500 di CENTRALE TERMICA mapp. 36/606 del Fg. 163/NCT					
	d) QUOTA di 12061/12500 di AREA CORTILIZIA DI SERVIZIO mapp. 36/616 del Fg. 163/NCT					
	e) QUOTA di 12061/12500 di CABINA ELETTRICA mapp. 36/598 del Fg. 163/NCT					
	f) QUOTA di 32241/100000 di CABINA ELETTRICA mapp. 36/594 del Fg. 163/NCT					
	g) QUOTA di 32241/100000 di CABINA ELETTRICA mapp. 36/595 del Fg. 163/NCT					
2	lettere da h) a n) QUOTA di 1/1 di AREE CORTILIZIE al piano terra mapp. 36 subb. 507, 508, 509, 510, 515, 516, 517 del Fg. 163/NCT	27	1,705.00	€ 5,627.00	40,408.00	€ 32,000.00
	o) QUOTA di 500/1000 di LASTRICO SOLARE al piano primo mapp. 36/543 del Fg. 163/NCT					
3	p) QUOTA di 1/1 di AREA SCOPERTA A PARCHEGGIO al piano primo mapp. 36/562 del Fg. 163/NCT	7.40	1,705.00	-	12,617.00	€ 10,000.00
VALORE TOTALE DELLA MASSA STIMATA					€ 432,218.00	€ 360,000.00

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

Per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati e le relative pertinenze esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la

cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

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

§ 4 – LOTTO 1 - QUOTA DI 1/1 DI MAGAZZINO E LOCALE QUADRI ELETTRICI, QUOTA DI 12061/12500 LOCALE CENTRALE TERMICA, CABINA ELETTRICA M.T E AREA URBANA, QUOTA DI 32241/100000 DI CABINA ELETTRICA ASM, LOCALE CONTATORI E CABINA ELETTRICA M.T

§ 4.1 – Individuazione catastale e confini

a) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di MAGAZZINO sito in **via Fura n.34/A** piano T in comune di Brescia, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 653, foglio 163, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 9, consistenza 473 mq, superficie catastale 493 mq, Rendita € 1636,70
(superficie reale 499.00 mq)

b) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di LOCALE QUADRI ELETTRICI sito in **via Istria n.5 piano T** in comune di Brescia, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 605, foglio 163, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita € 16,53
(superficie reale 39.25 mq)

c) Quota di 12061/12500 (96%) della piena proprietà di LOCALE CENTRALE TERMICA sito in **via Istria n.5 piano T** in comune di Brescia, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 606, foglio 163, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita € 11,36
(superficie reale 30.59 mq)

d) Quota di 12061/12500 (96%) della piena proprietà di AREA URBANA sito in **via Istria n.5 piano T** in comune di Brescia, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 616, foglio 163, zona censuaria 3, categoria area urbana,
consistenza 956 mq
(sup. reale 970.56 mq)

e) Quota di 12061/12500 (96%) della piena proprietà di LOCALE CABINA
ELETTRICA M.T sito in via Fura SNC piano T in comune di Brescia, individuato al
Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 598, foglio 163, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita € 27,37
(superficie reale 7.84 mq)

f) Quota di 32241/100000 (32%) della piena proprietà di LOCALE CABINA
ELETTRICA ASM sito in via Fura SNC piano T in comune di Brescia, individuato
al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 594, foglio 163, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita € 85,22
(superficie reale 25.33 mq)

g) Quota di 32241/100000 (32%) della piena proprietà di LOCALI CABINE
ELETTRICHE CONTATORI E M.T sito in via Fura SNC piano T in comune di
Brescia, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 595, foglio 163, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita € 66,11
(superficie reale 18.42 mq)

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- elaborati planimetrici (**All.ti 7 e 10**) visure e planimetrie catastali (**All.1**)

Le unità oggetto di stima sono così coerenziate da nord in senso orario del foglio 163,
particella 36:

- a) Magazzino sub. 653: sub. 656 (centro comm. altra proprietà), sub. 514 (centro comm. altra proprietà), sub. 501 area scoperta altra proprietà, sub. 605 (locale quadri elettrici), sub. 606 (locale centrale termica), sub. 616 (area scoperta comune);
- b) Locale quadri elettrici sub. 605: sub. 653 (magazzino), sub. 501 area scoperta altra proprietà, sub. 606 (locale centrale termica);
- c) Locale centrale termica sub. 606: sub. 653 (magazzino), sub. 605 (locale quadri elettrici), sub. 616 (area scoperta comune);

- d) Area urbana sub. 616: subb. 642,617,658 (accessori altra proprietà), sub. 656 (centro comm. altra proprietà), sub. 653 (magazzino), sub. 606 (locale centrale termica), sub. 501 area scoperta altra proprietà, altri immobili di altre proprietà;
- e) Locale cabina elettrica M.T sub. 598: sub. 599 (corte comune bnc), sub. 597 (loc. cabina altra proprietà), sub. 594 (loc. cabina asm), sub. 599 (corte comune bnc);
- f) Locale cabina elettrica ASM sub.594: sub. 598 (loc. cabina elettrica M.T), sub. 595 (loc. cabina quadri elettrici), sub. 599 (corte comune bnc);
- g) Locale cabina quadri elettrici e M.T sub. 595: sub. 599 (corte comune bnc), sub. 594 (loc. cabina asm), sub. 596 (loc. cabina altra proprietà)

§ 4.2 – Descrizione

a) Magazzino sub. 653

Trattasi di immobile ubicato in Comune di Brescia, parte del più ampio complesso denominato “Marco Polo”, sito al piano terra dell’edificio principale e facente parte di una ampia piastra commerciale, quest’ultima localizzata nel quadrante Sud-Ovest del Comune di Brescia, all’intersezione tra la via Dalmazia e la via Orzinuovi, entrambe arterie principali di ingresso alla città, confinante a Nord con la via Orzinuovi, oltre la quale si estendono aree industriali o ex industriali dismesse, ad Ovest e a Sud con realtà di tipo commerciale e terziario, inserite in un tessuto urbano con presenza anche di diverse attività di tipo produttivo.

Il contesto, quindi, è inserito in una zona urbana prevalentemente di tipo terziario e commerciale, oltre che residenziale, al di fuori del centro cittadino, ma molto comodo dal punto di vista infrastrutturale per la vicinanza dalle principali arterie autostradali e provinciali, lungo lo sviluppo di una delle più importanti “strade mercato” di Brescia, quale è la via Orzinuovi. La piastra si sviluppa globalmente su un unico livello fuori terra, più il piano interrato destinato ad autorimessa, ma non oggetto della presente perizia; in copertura è ubicato un parcheggio, accessibile da due rampe carraie poste ai lati nord e sud del fabbricato.

L’accesso alla proprietà risulta duplice e avviene a mezzo di due ampi cancelli carrai scorrevoli, uno sito in via Fura (vista n.9 **All.2** cancello più a Ovest del fronte Sud in virtù di acquisito diritto di passaggio carraio e pedonale del sub. 501 di altra proprietà – **All.13 § 3 – Passaggi di proprietà nel ventennio al punto 4 ultimo capoverso**), l’altro sito in via Istria (fronte Ovest vista n.1 **All.2**), entrambe immediatamente raggiungibili dalla principale via Dalmazia, presentando quindi notevole facilità di utilizzo ed immissione diretta su strada a doppia corsia per ogni senso di marcia, con cui risulta

molto rapido il raggiungimento dei caselli autostradali sia di Brescia Ovest che di Brescia Centro, oltre che il ramo sud della tangenziale.

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia, nei giorni 7/03/2019 e 20/03/2019. In tali occasioni lo scrivente ne ha accertato l'ubicazione e verificato la consistenza prendendo cognizione dello stato di fatto eseguendo gli opportuni controlli metrici e rilievi fotografici.

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

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel giugno 1996 e successive varianti in corso d'opera (All.6) e dall'esame visivo le strutture murarie appaiono congruamente dimensionate e prive di evidenti segni di dissesto.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto, di cui si sono allegate le fotografie del sopralluogo eseguito (All. 2), vencono sinteticamente descritte di seguito.

L'immobile presenta un affaccio lato Ovest sul cortile esterno ad uso comune adibito a spazio di manovra e carico e scarico materiale (vista n.2 All.2) ove è ubicato il portone di accesso carraio e pedonale al magazzino (vista n.3 All.2); sul lato Sud l'immobile si affaccia con serramenti a nastro in alluminio e vetro (vista n.4 All.2) sull'area cortilizia esterna scoperta di cui al sub.501 di altra proprietà (ma la stessa gravata da servitù di passaggio).

Stante il sopralluogo dalla documentazione fornita al sottoscritto e dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Brescia nelle date del 7/02/2019, si rileva che:

- ad oggi si rileva la presenza, quale conduttore del magazzino, della società [REDACTED] in forza di un contratto di locazione registrato a Gardone V.T. il 19/05/2011 al N°1060, della durata di anni 6+6 a partire dal 01/05/2011 e quindi scadente in data 01/05/2023 (All.8), concesso dalla società [REDACTED] per la destinazione d'uso deposito di prodotti di elettronica di consumo e di elettrodomestici con mera possibilità di consegna ai clienti;
- la struttura del fabbricato a destinazione magazzino e del tipo in c.a. prefabbricato, con travi, pilastri e tegoli binervati in copertura; il magazzino non presenta accessi con altri locali interni al centro commerciale; in tutta l'area interna e adibita a magazzino non è presente alcun controsoffitto, la copertura, costituita strutturalmente da elementi prefabbricati in cemento armato (tegoli binervati), di presenta direttamente a vista; l'area è perimetralmente occupata dalle scaffalature in metallo (del tutto rimovibili) per l'immagazzinamento dei materiali di approvvigionamento del centro commerciale Media World adiacente, ma quest'ultimo non risulta accessibile dall'interno;

- per quanto concerne le finiture esterne, il fabbricato versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare buono;
- le finiture interne sono molto semplici: pavimento industriale in calcestruzzo con finitura superficiale al quarzo; pareti e soffitti in cemento armato o blocchi di cls a vista; portone d'ingresso del tipo a serranda avvolgibile in lamiera internamente e a due battenti esternamente (viste n.3 e n.5 **All.2**); impianto elettrico esterno con canaline a vista e impianto di riscaldamento inesistente; l'altezza interna dei locali è pari a 5.90 m.; vi è in lato nord a confine con il centro commerciale CIsalfa un piccolo ufficio a pianta rettangolare a servizio del magazzino, altezza interna pari a 2.70 m già previsto in sede di progetto assentito (**All.6**);
- le esigenze operative del conduttore hanno portato a oggi a uno stato di fatto dell'interno del magazzino con pianta sostanzialmente libera rispetto al progetto autorizzato, segnalando inoltre una parziale modifica del bagno di servizio, come rappresentato nell'**All.7**;
- sono presenti le dotazioni minime antincendio (estintori, idranti) anche se l'attività locata non necessita del Certificato di Prevenzione incendi; in corrispondenza del soffitto del locale e fuoriuscenti al piano copertura, il quale come già riferito è destinato a parcheggio, sono realizzate due lucernari e areazione in calcestruzzo chiusi da cupole in vetroresina, dimensioni 1.00 x 1.90 m, altezza 1.00 m circa (viste 13 e 14 **All.2**);
- non è stato possibile reperire il Certificato Energetico dell'immobile, anche se citato nel contratto di affitto all'art.20 (**All.8**).

All'unità immobiliare in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborati planimetrici allegati al regolamento condominiale (**All.12**), che si allega alla presente, in allegato all'atto di deposito Notaio Amedeo Venditti del 26/10/1998 N.1228 di rep. E N.443 di raccolta, contenente 17 articoli e n.8 Allegati: si allega inoltre la tabella dei millesimi generali di proprietà, dove dalla ripartizione aggiornata risulta che la quota spettante alle unità in esame è pari a 7,52/1000.

b) Locale quadri elettrici sub. 605 (vista n.8 **All.2).**

Si tratta di locale tecnico adiacente al locale magazzino di cui sopra, il quale ospitava i quadri di potenza comuni e distribuzione dell'energia elettrica, ma che al momento del sopralluogo sembra in tutto o in parte inutilizzato.

Il locale, a cui si accede da porta metallica a battente posta sul lato Sud dal sub. 501 di altra proprietà gravata da servitù di passaggio, ha un'altezza interna pari a 4.90 m., risulta ricompreso nel fabbricato prefabbricato già descritto ed è perimetrato internamente da murature di tamponamento in blocchi di cls a vista.

All'unità immobiliare in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborati planimetrici allegati al regolamento condominiale (**All.12**); dalla ripartizione aggiornata risulta che la quota spettante al 100% dell'unità in esame è pari a **0,39/1000**.

c) Locale centrale termica sub. 606 (vista n.7 All.2).

Si tratta di locale tecnico adiacente al locale magazzino di cui sopra, il quale ospita gli scambiatori di calore del teleriscaldamento, i contatori dell'acqua sanitaria, le pompe che alimentano gli sprinkler delle unità immobiliari che fanno capo ad altri conduttori come [REDACTED]

Il locale, a cui si accede da porta metallica a due battente posta sul lato Ovest dal sub. 616 di proprietà comune (vista n.3 All.2), ha un'altezza interna pari a 5.05 m., risulta ricompreso nel fabbricato prefabbricato già descritto, ed è perimetrato internamente da murature di tamponamento in blocchi di cls a vista.

All'unità immobiliare in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborati planimetrici allegati al regolamento condominiale (**All.12**); dalla ripartizione aggiornata risulta che la quota spettante al 100% dell'unità in esame è pari a 0,30/1000, che ragguagliata alla quota di proprietà del 96%, risulta pari a **0,29/1000**.

d) Area urbana sub. 616 (viste n.1 e n.2 All.2).

Trattasi di area comune cortilizia scoperta, posta all'interno del complesso commerciale e a servizio del magazzino di cui al sub.653 e di altre unità immobiliari; la medesima si presenta quasi del tutto pavimentata in battuto di cemento, tranne piccole aree a verde nel perimetro.

Dalla stessa area si accede a Ovest, da via Istria, a mezzo di cancello carraio scorrevole, e a Sud, dal sub.501 (il quale, come già riferito, risulta di altra proprietà ma gravato di servitù di passaggio carraio e pedonale).

All'unità immobiliare in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborati planimetrici allegati al

regolamento condominiale (**All.12**); dalla ripartizione aggiornata risulta che la quota spettante all'unità in esame risulta pari a 3,01/1000.

e) Locale cabina elettrica M.T sub. 598 – f) Locale cabina elettrica ASM sub.594 – g) Locale cabina quadri elettrici e M.T sub. 595 (vista d'insieme n.9 All.2).

Si tratta di cabina elettrica, a pianta rettangolare e con copertura piana, posta al centro dell'area adibita a piazzale parcheggio pubblico e area di manovra con doppio accesso carraio ai magazzini lato Sud del centro commerciale Marco Polo; il fabbricato complessivo viene individuato catastalmente all'N.C.T.R del foglio 163, mappale 233 graffiato con il 231 (area a parcheggio - **All.1**).

La planimetria rappresentativa della cabina (**All.10**) e la scheda catastale (**All.1**) suddivide la stessa in sei locali (cinque subalterni), dei quali [REDACTED] risulta la proprietaria di quattro e precisamente del locale cabina elettrica M.T. sub.598 al 96%, del locale cabina elettrica ASM sub. 594 al 32%, dei locali cabine quadri elettrici e M.T. sub.595 al 32%.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica (**All.2**) e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (**All.10**).

Dati stereometrici del bene da stimare

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente, quindi da quanto si misura nella planimetria messa a disposizione.

I coefficienti di ragguaglio rispetto alla destinazione d'uso principale (in questo caso il magazzino) sono quelli dettati disciplinato dalle Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di cui al d.P.R. 23.3.1998, n. 138 – Allegati B e C (Gruppo T/2 - Unità immobiliari a destinazione terziaria - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali), e rilevano le seguenti quantità:

DESTINAZIONI	SUP. LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUP. RAGG. MQ
a) Magazzino	499,00	1	499,00
b) Loc. quadri elettrici	39,25	0,50	19,63
c) Loc. centrale term.	30,59	0,50	15,30
d) Area urbana interna	970,56	0,10	97,06
e) Loc. cab. Elettr. M.T	7,84	0,25	1,96
f) Loc. cab. Elet. A.S.M	25,33	0,25	6,33
g) Loc. cab. Quadri/M.T	18,42	0,25	4,61
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE			643,89

Arrotondati, ai fini del presente rapporto di valutazione, relativamente a Magazzino e accessori, a mq 644,00.

§ 4.3 – Stato di possesso

L'immobile di cui alla lettera a) e l'accessorio di cui alla lettera d), risultano attualmente utilizzati dalla Società [REDACTED] come soggetto locatario del magazzino e usufruendo del cortile comune adiacente, in forza di un contratto di locazione registrato a Gardone V.T. il 19/05/2011 al N°1060, della durata di anni 6+6 a partire dal 01/05/2011 e quindi scadente in data 01/05/2023 (All.8).

Gli accessori di cui alle lettere b), c), e), f), g), sono immobili attualmente in uso al centro commerciale Marco Polo.

L'immobile di cui al Lotto 1 è comunque da considerare nella disponibilità del Curatore, per quanto di competenza.

§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

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

Provvedimenti autorizzativi (All.6).

Il complesso immobiliare nella quale è ricompresa l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti (Piastra Ovest Piano Terra

- Concessione di Edificare n. 582/96 P.G. n. 6264/96 del 26.02.1996;

e successive varianti:

- boll. n. 2075/97 P.G. n. 20005/97 del 18.06.1997;

- boll. n. 214/98 P.G. n. 3986/98 del 26.01.1998;
- boll. n. 2889/98 P.G. n. 24202/98 del 06.08.1998;
- boll. n. 1044/99 P.G. n. 9112/99 del 31/03/1999;

I lavori risulta siano stati iniziati il 25.11.1996, con dichiarazione di fine lavori in data 05/05/1999, boll. n.1580/99.

La cabina elettrica è stata autorizzata con Comunicazione di inizio Attività boll. n. 4095 del 13/10/1999.

L'agibilità, a seguito di richiesta per il rilascio della licenza di agibilità del 25 marzo 1998 n.98/1006 Boll., è da ritenersi attestata ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.P.R 22 aprile 1994 n.425 per quanto riguarda l'intero piano terra del complesso e successivamente, l'agibilità è stata dichiarata in data 6/03/2000, con autorizzazione di cui alla boll. n. 1580/1999 P.G. 12523/1999.

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi risulta, per quanto è stato possibile accertare, sostanzialmente conforme a quanto approvato con i provvedimenti in precedenza citati, **tranne che:**

- difformità per l'immobile a) magazzino, il quale non presenta alcuna suddivisione interna come nel progetto assentito, ma sembra mai realizzata (**AII.6**); pertanto risulta necessaria una pratica edilizia volta a sanare tale difformità;
- difformità per l'immobile a) magazzino per una parziale modifica del bagno di servizio (**AII.7**); pertanto risulta necessaria una pratica edilizia volta a sanare tale difformità;
- difformità per l'immobile a) magazzino per la chiusura lato Nord del previsto collegamento con altra unità immobiliare (**AII.7**); pertanto risulta necessaria una pratica edilizia volta a sanare tale difformità.

Difformità catastali

I perimetri dei mappali oggetto di perizia, per quanto è stato possibile accertare, sembrano sostanzialmente coincidere per dimensione e conformazione a quelli rilevabili sul posto, **tranne che:**

- difformità per l'immobile a) magazzino nell'elaborato planimetrico relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni, redatto dall'Arch. Porretti Giuseppe, prot. n. BS0120531 del 26/06/2017 per mancato inserimento nell'ingombro relativo al sub. 653 assegnato al magazzino di proprietà (vedasi visura **AII.1**) dell'annesso locale ufficio, che al contrario risulta correttamente inserito nella relativa planimetria catastale, redatta dal Geom. Zanchi Fabio, prot. BS0229761 del 03/08/2012;
- difformità per l'immobile a) magazzino nell'indicazione del numero di subalterno assegnato al magazzino di proprietà (vedasi visura **AII.1** – sub.653) che

nell'elaborato di subalternazione redatto dall'Arch. Porretti Giuseppe, prot. n. BS0120531 del 26/06/2017 riporta erroneamente il 602 in luogo del corretto 653;

- pertanto risulta necessaria una pratica catastale volta a sanare tale difformità.
- si allegano correzioni schematiche in rosso (All. 1).

Vincoli

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione (All.6) la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

La proprietà in oggetto, risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Brescia, all'interno del Piano delle regole, in ambito del tessuto urbano consolidato, come area a prevalente destinazione commerciale e distributiva di cui all'Art. 81 delle NTA vigenti (paragrafo C) con principali destinazioni ammesse la commerciale (con esclusione di grandi strutture di vendita) le attività direzionali e ricettive (All. 9).

§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente dell'immobile in oggetto, devono tenere conto:

- della collocazione in una zona a spiccata vocazione commerciale e Terziaria, facilmente raggiungibile e molto ben servita dalle principali arterie cittadine, oltre che prossima alle principali arterie extraurbane;
- dell'andamento del mercato che, se pur manifestante grande debolezza, per le tipologie di destinazione in esame presenta ancora una certa richiesta;
- dell'attuale stato di locazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche del bene oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso (commerciale, magazzini non

comunicanti e accessori), la vetustà dell'immobile (circa 18 anni), lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli, così come dettagliato nel corpo della relazione.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 1/2018, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2018, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it" (marzo 2019), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali (All. 11).

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti più sopra specificati.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico adottato.

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la

maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (All.11) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili esaminati che formano il Lotto 1, magazzino più gli accessori, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard, fissata in 76,17 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabile rispetto al valore medio di zona, pari a 566,17 €/mq, e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di locali in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nei caso in esame, relativamente al **Lotto 1**, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione e sopra esposte, si ritiene che i valori unitari di riferimento estimativo **debbano parzialmente rivalutarsi** rispetto alle quotazioni immobiliari della corrente banca dati, e che il valore pari a **€ 600,00 €/mq** per quanto attiene al magazzino e accessori (**Lotto 1**) possa essere adottato quale valore unitario per gli immobili sopra descritti.

Da quanto sopra esposto, relativamente al **Lotto 1**, come risulta dall'allegata analisi estimativa analitica (All.11), in ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente dichiara che alla data della perizia il bene periziato possiede un **valore di mercato** pari a **€ 379.193,00.**

(diconsi euro trecentosettantanovemilacentonovantatre/00)

§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta

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

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzia postume;
- diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- possibili servitù impiantistiche occulte non rilevabili dal sottoscritto.

Vanno inoltre messi in conto gli oneri connessi alle eventuali sanatorie da corrispondere per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

La sanatoria edilizia delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Brescia. Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su

eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si quantifica inoltre a corpo gli oneri per la pratica catastale in rettifica delle difformità riscontrate un importo sommario, indicativo e non probatorio pari a € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00).

Pertanto, valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie, **il sottoscritto ritiene di stimare il prezzo di base d'asta** di quanto spettante al Fallimento pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del 15%, e deducendo l'importo stimato degli oneri connessi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, risultando quindi:

$€ 379.193,00 \times 0,85 - (€ 2.500,00 + € 1.500,00) = € 318.314,05$

in arrotondamento per difetto il **prezzo di base d'asta** viene stimato in **€ 318.000,00 (diconsi euro trecentodiciottomila/00)**

§ 4.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione

Dalla relazione notarile in aggiornamento del 5.12.2014 del notaio Gianni Tufano, con successivo aggiornamento della repertoriazione al 22/01/2019, fornita dalla Curatela a mezzo del consulente tecnico d'ufficio nominato Arch. Milanese Giuseppe (**All.13**), si rileva che nel complesso immobiliare denominato "Marco Polo", sito in Brescia, Via Dalmazia, gli immobili del **Lotto 1** oggetto di stima sono intestati alle società:

1) [REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.653, via Fura 34/A piano terra (**Lotto 1a**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.605, via Istria 5 piano terra (**Lotto 1b**);

per la quota di **12061/12500** della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.606, via Istria 5 piano terra (**Lotto 1c**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.616, via Istria 5 piano terra (**Lotto 1d**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.598, via Istria 5 piano terra (**Lotto 1e**);

La restante quota di 3512/100000, non oggetto di perizia in quanto non caduta nella procedura, è intestata a Fondazione Iniziative Zooprofilattiche e Zootecniche.

2) [REDACTED]

per la quota di **32241/100000** della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.594, via Fura Snc piano terra (**Lotto 1f**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.595, via Fura Snc piano terra (**Lotto 1g**);

Le quote rimanenti, non oggetto di perizia in quanto non cadute nella procedura, sono intestate a:

- quota di 19/100 è intestata a BNL Fondi Immobiliari di Gestione del Risparmio.
- quota di 1259/100000, è intestata a [REDACTED]
- quota 25/1000 è intestata a [REDACTED]

Ciò in forza di:

- Atto di compravendita a rep. 97771/35888 del Notaio G.B Calini in data 22/12/1998 alla [REDACTED] (All. 3)
- Atto di compravendita a rep. 97771/35888 del Notaio Gerolamo Calini in data 06/09/2002 dalla [REDACTED] (All. 4)

§ 4.8 – Formalità pregiudizievoli

Si rimanda integralmente alla relazione ipocatastale ventennale (All.13) a firma del perito nominato Arch. Giuseppe Milanese.

§ 5 – LOTTO 2 - QUOTA DI 1/1 AREE CORTILIZIE P.TERRA E PORZIONE DI LASTRICO SOLARE P.PRIMO.

§ 5.1 – Individuazione catastale e confini

h) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di area urbana sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 507, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 40 mq;

i) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di area urbana sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 508, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 44 mq;

j) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di area urbana sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 509, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 44 mq;

k) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di **area urbana** sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 510, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 40 mq;

l) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di **area urbana** sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 515, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 14 mq;

m) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di **area urbana** sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 516, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 14 mq;

n) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di **area urbana** sita in **via Dalmazia piano T** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 517, foglio 163, categoria area urbana, consistenza 10 mq;

o) Quota di 500/1000 (50%) della piena proprietà di **lastrico solare** sita in **via Dalmazia piano 1** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:

particella 36, sub 543, foglio 163, categoria lastrico solare, consistenza 66 mq;

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- elaborati planimetrici (**AII.7 e 10**) visure e planimetrie catastali (**AII.1**)

Le unità oggetto di stima sono così coerenziate da nord in senso orario del foglio 163, particella 36:

h) **Area urbana sub. 507**: sub. 657 (area urbana scoperta comune centro comm.);

i) **Area urbana sub. 508**: sub. 657 (area urbana scoperta comune centro comm.);

j) **Area urbana sub. 509**: sub. 657 (area urbana scoperta comune centro comm.);

k) **Area urbana sub. 510**: sub. 657 (area urbana scoperta comune centro comm.);

l) **Area urbana sub. 515**: sub. 662 (area urbana coperta comune centro comm.);

m) **Area urbana sub. 516**: sub. 662 (area urbana coperta comune centro comm.);

- n) Area urbana sub. 517: sub. 657 (area urbana scoperta comune centro comm.), sub. 656 (centro comm. altra proprietà), sub. 581 (vano scale-ascensore comune);
- o) Lastrico solare sub. 543: subb. 656, 544, 542 (lastrico solare centro comm.)

§ 5.2 – Descrizione

h) area urbana sub. 507.

Trattasi di area cortilizia scoperta non perimetrata, facente parte dell'ampio cortile di ingresso, completamente pavimentato con elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato, posta a Est nel perimetro esterno fronte ingresso principale del Centro Commerciale "Marco Polo" (vista 11 **Ail.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.507.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie 40 mq), per adibire la stessa, previa autorizzazione comunale, a postazione mobile per la vendita di cibi cotti al momento o per prodotti in genere riferibili ai mercati ambulanti.

i) area urbana sub. 508.

Trattasi di area cortilizia scoperta non perimetrata, facente parte dell'ampio cortile di ingresso, completamente pavimentato con elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato, posta a Est ma più all'interno del piazzale di ingresso principale al Centro Commerciale "Marco Polo" (vista 11 **Ail.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.508.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie 44 mq), per adibire la stessa, previa autorizzazione comunale, a postazione mobile per la vendita di cibi cotti al momento o per prodotti in genere riferibili ai mercati ambulanti.

j) area urbana sub. 509.

Trattasi di area cortilizia scoperta non perimetrata, facente parte dell'ampio cortile di ingresso, completamente pavimentato con elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato, posta a Est ma più all'interno del piazzale di ingresso principale al Centro Commerciale "Marco Polo" (vista 11 **Ail.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.509.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie 44 mq), per adibire la stessa, previa autorizzazione comunale, a postazione mobile per la vendita di cibi cotti al momento o per prodotti in genere riferibili ai mercati ambulanti.

k) area urbana sub. 510.

Trattasi di area cortilizia scoperta non perimetrata, facente parte dell'ampio cortile di ingresso, completamente pavimentato con elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato, posta a Est ma più all'interno del piazzale di ingresso principale al Centro Commerciale "Marco Polo" (vista 11 **Ail.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.510.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie 40 mq), per adibire la stessa, previa autorizzazione comunale, a postazione mobile per la vendita di cibi cotti al momento o per prodotti in genere riferibili ai mercati ambulanti.

l) e m) aree urbane sub. 515 e 516.

Trattasi di aree cortilizie coperte non perimetrate, poste a Ovest, completamente pavimentate in gres porcellanato, facenti parte della galleria di accesso al piano terra di parte dei negozi e al bar del Centro Commerciale "Marco Polo" (vista 10 **Ail.2**) posizionate in testa ai vani che ospitano le scale mobili di collegamento con il piano interrato del Centro Commerciale.

Per la loro individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove le medesime sono individuate con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove le medesime sono individuate con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente ai subb.515 e 516.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale delle aree nella galleria, risultando comunque le medesime aree ragionevolmente individuabili in fronte al bar esistente, il quale attualmente potrebbe occupare illegittimamente tali spazi.

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie complessiva 28 mq) esclusivamente per essere acquisita dal bar adiacente.

n) area urbana sub. 517.

Trattasi di area cortilizia scoperta non perimetrata, facente parte dell'ampio cortile di ingresso, completamente pavimentato con elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato, posta a Nord e in posizione decentrata rispetto all'ingresso principale al Centro Commerciale "Marco Polo", a confine con il vano scale/ascensore di collegamento con i piani interrato e primo (vista 12 **Ail.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**Ail.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**Ail. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**Ail.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.517.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

L'area in oggetto risulta scarsamente appetibile (superficie 10 mq) data la sua esigua estensione.

o) Lastrico solare sub. 543.

Trattasi di lastrico solare scoperto non perimetrato, pavimentato come tutta la copertura in battuto di cemento, e composto da porzioni del medesimo poste nel perimetro esterno del lastrico in copertura del Centro Commerciale sul fronte Ovest, immediatamente sopra il tunnel di ingresso la galleria (viste 16,17,18,19 **AII.2**).

Per la sua individuazione planimetrica, oltre che l'elaborato di subalternazione (**AII.1**), si richiamano gli elaborati grafici (**AII. 7**) ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore verde assegnata al **Lotto 2**, e agli elaborati grafici (**AII.10**), ove la medesima è individuata con tratteggio inclinato di colore rosso con indicazione del numero corrispondente al sub.543.

Manca un elaborato progettuale al fine di ricercare l'esatto riferimento quotato per il tracciamento materiale dell'area nel piazzale, risultando comunque la medesima area ragionevolmente individuabile.

Come risulta dalle fotografie allegate, due porzioni dell'area a lastrico (a Nord e a Sud-Est) sono attualmente occupate da strutture metalliche di sostegno delle insegne di marchi commerciali (viste 16 e 17 **AII.2**). Una porzione dell'area a lastrico (a Est) risulta completamente libera (vista 18 **AII.2**). L'ultima porzione è occupata parzialmente dai macchinari impianto di ventilazione e da strutture metalliche di sostegno di un insegna a Nord (vista 19 **AII.2**).

L'area in oggetto risulta sufficientemente appetibile (superficie 66 mq con prevalente sviluppo longitudinale sul fronte di ingresso Ovest) data la sua posizione strategica e di utilizzo per la cartellonistica pubblicitaria.

Dati stereometrici del bene da stimare

Le consistenze, suddivise secondo i subalterni, sono quelle risultanti dalla documentazione catastale fornita o reperita dallo scrivente, con verifica massimale delle estensioni sul posto.

I coefficienti di ragguaglio rispetto alla destinazione d'uso principale (in questo caso il centro commerciale) sono quelli dettati disciplinato dalle Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di cui al d.P.R. 23.3.1998, n. 138 – Allegati B e C (Gruppo T/1 – Negozi e locali assimilabili), e rilevano le seguenti quantità:

DESTINAZIONI	SUP. LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUP. RAGG. MQ
<u>h) Area urbana sub. 507</u>	40,00	0,10	4,00
<u>i) Area urbana sub. 508</u>	44,00	0,10	4,40
<u>j) Area urbana sub. 509</u>	44,00	0,10	4,40
<u>k) Area urbana sub. 510</u>	40,00	0,10	4,00
<u>l) Area urbana sub. 515</u>	14,00	0,10	1,40
<u>m) Area urbana sub. 516</u>	14,00	0,10	1,40
<u>n) Area urbana sub. 517</u>	10,00	0,10	1,00
<u>o) Lastrico solare sub. 543</u>	66,00	0,10	6,60
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE			27,20

Arrotondati, ai fini del presente rapporto di valutazione, relativamente a Magazzino e accessori, a mq 27,00.

§ 5.3 – Stato di possesso

Gli immobili di cui alle lettere h), i), j), k), n), risultano non occupati.

Gli immobili di cui alle lettere l) ed m) come già precedentemente relazionato, risultano attualmente utilizzati (sembra senza titolo) dal bar tavola calda che si trova in adiacenza alle aree di proprietà.

Gli immobili di cui alla lettera o), come già precedentemente relazionato, risultano attualmente parzialmente occupati dalle strutture pubblicitarie ma al sottoscritto non è pervenuto alcun contratto di affitto per l'utilizzo accertato, pertanto risultano occupati senza titolo.

Solo una porzione, ben sopra individuata, è risultata libera.

L'immobile di cui al Lotto 2 è comunque da considerare nella disponibilità del Curatore, per quanto di competenza.

§ 5.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

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

Provvedimenti autorizzativi (All.6).

Il complesso immobiliare nella quale è ricompresa l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti (Piastra Ovest Piano Terra

- Concessione di Edificare n. 582/96 P.G. n. 6264/96 del 26.02.1996;

e successive varianti:

- boll. n. 2075/97 P.G. n. 20005/97 del 18.06.1997;

- boll. n. 214/98 P.G. n. 3986/98 del 26.01.1998;

- boll. n. 2889/98 P.G. n. 24202/98 del 06.08.1998;

- boll. n. 1044/99 P.G. n. 9112/99 del 31/03/1999;

I lavori risulta siano stati iniziati il 25.11.1996, con dichiarazione di fine lavori in data 05/05/1999, boll. n.1580/99.

L'agibilità, a seguito di richiesta per il rilascio della licenza di agibilità del 25 marzo 1998 n.98/1006 Boll., è da ritenersi attestata ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.P.R 22 aprile 1994 n.425 per quanto riguarda l'intero piano terra del complesso e successivamente, l'agibilità è stata dichiarata in data 6/03/2000, con autorizzazione di cui alla boll. n. 1580/1999 P.G. 12523/1999.

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi risulta, per quanto è stato possibile accertare, sostanzialmente conforme a quanto approvato con i provvedimenti in precedenza citati.

Difformità catastali

I perimetri dei mappali oggetto di perizia, per quanto è stato possibile accertare, sembrano sostanzialmente coincidere per dimensione e conformazione a quelli rilevabili sul posto.

Vincoli

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione (All.6) la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

La proprietà in oggetto, risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Brescia, all'interno del Piano delle regole, in ambito del tessuto urbano consolidato, come area a prevalente destinazione commerciale e distributiva di cui all'Art. 81 delle NTA vigenti (paragrafo C) con principali destinazioni ammesse la commerciale (con esclusione di grandi strutture di vendita) le attività direzionali e ricettive (All. 9).

§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente dell'immobile in oggetto, devono tenere conto:

- della collocazione in una zona a spiccata vocazione commerciale e Terziaria, facilmente raggiungibile e molto ben servita dalle principali arterie cittadine, oltre che prossima alle principali arterie extraurbane;
- dell'andamento del mercato che, se pur manifestante grande debolezza, per le tipologie di destinazione in esame presenta ancora una certa richiesta;
- dell'attuale stato di locazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche del bene oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso (commerciale, accessori), la vetustà dell'immobile (circa 18 anni), lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli, così come dettagliato nel corpo della relazione.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 1/2018, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2018, e i dati desunti dal

"Borsino Immobiliare.it" (marzo 2019), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali (All. 11).

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti più sopra specificati.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico adottato.

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (All.11) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili esaminati che formano il Lotto 2, accessori al centro commerciale, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard, fissata in 189,00 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabile rispetto al valore medio di zona, pari a 1.516,33 €/mq, e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di locali in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nei caso in esame, relativamente al **Lotto 2**, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione e sopra esposte, si ritiene che i valori unitari di riferimento estimativo **debbano parzialmente rivalutarsi** rispetto alle quotazioni immobiliari della corrente banca dati, e che il valore pari a € 1.705,00 €/mq per quanto attiene al centro commerciale di cui agli accessori in esame (**Lotto 2**) possa essere adottato quale valore unitario.

Da quanto sopra esposto, relativamente al **Lotto 2**, come risulta dall'allegata analisi estimativa analitica (All.11), in ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente dichiara che alla data della perizia il bene periziato possiede un valore di mercato pari a € 40.408,00.

(diconsi euro quarantamilaquattrocentootto/00)

§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta

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

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzia postume;
- diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Pertanto, valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie, **il sottoscritto ritiene di stimare il prezzo di base d'asta** di quanto spettante al Fallimento pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, **ridotto del 20%**, risultando quindi:

$€ 40.408,00 \times 0,80 = € 32.326,40$

in arrotondamento per difetto il **prezzo di base d'asta** viene stimato in **€ 32.000,00** (**diconsi euro trentaduemila/00**)

§ 5.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione

Dalla relazione notarile in aggiornamento del 5.12.2014 del notaio Gianni Tufano, con successivo aggiornamento della repertoriazione al 22/01/2019, fornita dalla Curatela a mezzo del consulente tecnico d'ufficio nominato Arch. Milanese Giuseppe (**Ail.13**), si rileva che nel complesso immobiliare denominato "Marco Polo", sito in Brescia, Via Dalmazia, **gli immobili del Lotto 2 oggetto di stima sono intestati alle società:**

1) Finsibi S.R.L., con sede a Brescia, C.F. e P.IVA: 01245480171

per la quota di 1/1 della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.507, via Dalmazia piano T (**Lotto 2h**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.508, via Dalmazia piano T (**Lotto 2i**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.509, via Dalmazia piano T (**Lotto 2j**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.510, via Dalmazia piano T (**Lotto 2k**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.515, via Dalmazia piano T (**Lotto 2l**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.516, via Dalmazia piano T (**Lotto 2m**);
- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.517, via Dalmazia piano T (**Lotto 2n**)

2) Finsibi S.P.A., con sede a Brescia, C.F. e P.IVA: 01245480171

per la quota di 500/1000 della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.543, via Dalmazia piano 1 (**Lotto 2o**);

Le quote rimanenti, non oggetto di perizia in quanto non cadute nella procedura, sono intestate a:

- quota di 31/100 è intestata a BNL Fondi Immobiliari Società di Gestione del Risparmio PA;

- quota di 7/100, è intestata a [REDACTED]

Ciò in forza di:

- Atto di compravendita a rep. 97771/35888 del Notaio G.B. Calini in data 22/12/1998 alla Finsibi S.p.A. (**All. 3**)
- Atto di compravendita a rep. 97771/35888 del Notaio Gerolamo Calini in data 06/09/2002 alla Finsibi S.p.A. (**All. 4**)

§ 5.8 – Formalità pregiudizievoli

Si rimanda integralmente alla relazione ipocatastale ventennale (All.13) perito nominato Arch. Giuseppe Milanesi.

§ 6 – LOTTO 3 - QUOTA DI 1/1 AREA A PERCHEGGIO P.PRIMO.

§ 6.1 – Individuazione catastale e confini

p) Quota di 1/1 (100%) della piena proprietà di area urbana sita in **via Dalmazia piano 1** in comune censuario ed amministrativo di Brescia, individuati al Catasto Fabbricati come segue:
particella 36, sub 562, foglio 163, categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, Rendita € 34,40

Per una migliore identificazione e visualizzazione dell'unità in esame si allegano:

- elaborati planimetrici (**All.7 e 10**) visure e planimetrie catastali (**All.1**)

L'unità oggetto di stima risulta così coerenzata da nord in senso orario del foglio 163, particella 36:

p) Area urbana sub. 562: parapetto in calcestruzzo, sub.657 (scivolo carraio scoperto), sub. 590 (area comune lastrico solare centro comm.).

§ 6.2 – Descrizione

p) area urbana sub. 562.

Trattasi di area a parcheggio scoperta situata al piano primo del Centro Commerciale "Marco Polo" in angolo Nord-Ovest rispetto al parcheggio medesimo, pavimentato in battuto di cemento e delimitato sul lato Nord dal parapetto di confine in calcestruzzo

(vista 15 All.2). La suddivisione tracciata dell'area a parcheggio prevede n.3 posti auto, anche se gli stessi appaiono singolarmente di dimensione non regolamentare nella parte longitudinale, consigliando di ridurre il medesimo numero a n.2 posti.

Dati stereometrici del bene da stimare

La consistenza è quella risultante dalla documentazione catastale fornita o reperita dallo scrivente, con verifica massimale delle estensioni sul posto.

Il coefficiente di ragguaglio rispetto alla destinazione d'uso principale (in questo caso il centro commerciale) è quello dettato dalle Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di cui al d.P.R. 23.3.1998, n. 138 – Allegati B e C (Groppo T/1 – Negozi e locali assimilabili, par.d) e rileva la seguente quantità:

DESTINAZIONI	SUP. LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUP. RAGG. MQ
<u>p) Area urbana sub. 526</u>	37,00	0,20	7,40
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE			7,40

§ 6.3 – Stato di possesso

L'immobile di cui alla lettera p), risulta non occupato.

L'immobile di cui al Lotto 3 è comunque da considerare nella disponibilità del Curatore, per quanto di competenza.

§ 6.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

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

Provvedimenti autorizzativi (All.6).

Il complesso immobiliare nella quale è ricompresa l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti (Piastra Ovest Piano Terra

- Concessione di Edificare n. 582/96 P.G. n. 6264/96 del 26.02.1996;

e successive varianti:

- boll. n. 2075/97 P.G. n. 20005/97 del 18.06.1997;

- boll. n. 214/98 P.G. n. 3986/98 del 26.01.1998;

- boll. n. 2889/98 P.G. n. 24202/98 del 06.08.1998;

- boll. n. 1044/99 P.G. n. 9112/99 del 31/03/1999;

I lavori risulta siano stati iniziati il 25.11.1996, con dichiarazione di fine lavori in data 05/05/1999, boll. n.1580/99.

L'agibilità, a seguito di richiesta per il rilascio della licenza di agibilità del 25 marzo 1998 n.98/1006 Boll., è da ritenersi attestata ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.P.R 22 aprile 1994 n.425 per quanto riguarda l'intero piano terra del complesso e successivamente, l'agibilità è stata dichiarata in data 6/03/2000, con autorizzazione di cui alla boll. n. 1580/1999 P.G. 12523/1999.

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi risulta, per quanto è stato possibile accertare, sostanzialmente conforme a quanto approvato con i provvedimenti in precedenza citati.

Difformità catastali

I perimetri dei mappali oggetto di perizia, per quanto è stato possibile accertare, sembrano sostanzialmente coincidere per dimensione e conformazione a quelli rilevabili sul posto.

Vincoli

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione (**All.6**) la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

La proprietà in oggetto, risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Brescia, all'interno del Piano delle regole, in ambito del tessuto urbano consolidato, come area a prevalente destinazione commerciale e distributiva di cui all'Art. 81 delle NTA vigenti (paragrafo C) con principali destinazioni ammesse la commerciale (con esclusione di grandi strutture di vendita) le attività direzionali e ricettive (**All. 9**).

§ 6.5 – Stima del probabile valore di mercato

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente dell'immobile in oggetto, devono tenere conto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- della collocazione in una zona a spiccata vocazione commerciale e Terziaria, facilmente raggiungibile e molto ben servita dalle principali arterie cittadine, oltre che prossima alle principali arterie extraurbane;
- dell'andamento del mercato che, se pur manifestante grande debolezza, per le tipologie di destinazione in esame presenta ancora una certa richiesta;
- dell'attuale stato di locazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche del bene oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso (commerciale, accessori), la vetustà dell'immobile (circa 18 anni), lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli, così come dettagliato nel corpo della relazione.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrisia della Camera di Commercio di Brescia 1/2018, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2018, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it" (marzo 2019), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali (**AII. 11**).

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti più sopra specificati.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle

quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico adottato.

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (All.11) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili esaminati che formano il Lotto 3, accessori al centro commerciale, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard, fissata in 189.00 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabile rispetto al valore medio di zona, pari a 1.516.33 €/mq, e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di locali in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nei caso in esame, relativamente al **Lotto 2**, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione e sopra esposte, si ritiene che i valori unitari di riferimento estimativo **debbano parzialmente rivalutarsi** rispetto alle quotazioni immobiliari della corrente banca dati, e che il valore pari a € 1.705.00 €/mq per **quanto attiene al centro commerciale di cui agli accessori in esame (Lotto 2)** possa essere adottato quale valore unitario.

Da quanto sopra esposto, relativamente al **Lotto 3**, come risulta dall'allegata analisi **estimativa analitica (All.11)**, in ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente dichiara che alla data della perizia il bene periziato possiede un **valore di mercato pari a € 12.617,00.**

(diconsi euro dodicimilaseicentodiciassette/00)



§ 6.6 – Stima del prezzo di base d'asta

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

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzia postume;
- diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Pertanto, valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie, **il sottoscritto ritiene di stimare il prezzo di base d'asta di quanto spettante al Fallimento pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del 20%, risultando quindi:**

€ 12.617,00 x 0,80 = € 10.093,60



in arrotondamento per difetto il prezzo di base d'asta viene stimato in € 10.000,00
(diconsi euro diecimila/00)

§ 6.7 – Atti di provenienza nel ventennio e stato dell'intestazione

Dalla relazione notarile in aggiornamento del 5.12.2014 del notaio Gianni Tufano, con successivo aggiornamento della repertoriazione al 22/01/2019, fornita dalla Curatela a mezzo del consulente tecnico d'ufficio nominato Arch. Milanese Giuseppe (All.13), si rileva che nel complesso immobiliare denominato "Marco Polo", sito in Brescia, Via Dalmazia, gli immobili del Lotto 2 oggetto di stima sono intestati alle società:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà segnatamente a:

- Foglio 163, Sez. NCT, Mapp.36, sub.562, via Dalmazia piano 1 (Lotto 3p)

Ciò in forza di:

- Atto di compravendita a rep. 97771/35888 del Notaio G.B Calini in data 22/12/1998 alla Finsibi S.p.A. (All. 3)

§ 6.8 – Formalità pregiudizievoli.

Si rimanda integralmente alla relazione ipocatastale ventennale (All.13) perito nominato Arch. Giuseppe Milanese.

Brescia, 20 aprile 2019.

IL PERITO

Dott. Ing. Guido Rinaldis

ASTE
GIUDIZIARIE.it