

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

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

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

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

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

COLOMBO 2

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

DATI CATASTALI

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

Comune di Orzinuovi

Foglio 16

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

RC€ 98,02

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

RC€ 650,74

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

RC€ 361,52

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

PROVENIENZA

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

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

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

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

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

STIMA

La stima viene eseguita considerando il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 2.200 ridotto di circa il 10% stante la situazione economica globale e quindi pari a €/mq

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

VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 31.46 € 210.000,00

VALORE APPARTAMENTO SUB 53 € 100.000,00

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di compravendita:

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

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

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

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

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

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 25.09.2013, si è accertato che gli immobili al

momento del trasferimento risultavano gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 7.920.000,00** a favore di omissis
iscritta in data 16.06.2008 ai nn. 27518/6436, somma
capitale € 4.400.000,00, durata anni 18, contro omissis
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di omissis,
iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale €
1.060.788,95;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di omissis,
iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale €
1.655.534,38;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 3.300.000,00** a favore di omissis,
iscritta il 28.02.2012 ai nn. 7421/1050, somma capitale €
3.117.184,62;
- 5) **verbale di pignoramento immobili** a favore di omissis,
trascritto il 20.03.2012 ai nn. 10078/6896;
- 6) **iscrizione giudiziale di € 130.000,00** a favore di omissis,
iscritta il 22.03.2012 ai nn. 10580/1622, somma capitale €
97.862,31;
- 7) **iscrizione giudiziale in estensione di € 40.000,00** a favore
di omissis, iscritta il 01.06.2012 ai nn. 19463/3128, somma
capitale € 81.928,98, in estensione di ipoteca iscritta a
Milano in data 09.05.2012 al numero 3567.
- 8) **Decreto di ammissione al concordato preventivo a**
favore della massa dei creditori trascritto il 10.08.2012 n.
29596/20481.

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

trascritta il 01.10.2013 al n.32628/22619

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

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

DATI CATASTALI

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

Comune di Orzinuovi

Foglio 9

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE

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

L'immobile si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano

primo) e n. 1 piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine.

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

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

Le unità immobiliari hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 1332/3: autorimessa con superficie catastale pari a mq 21; l'unità immobiliare è libera;

mapp. 1332/10: autorimessa con superficie catastale pari a mq 22; l'unità immobiliare è locata in corso di rilascio;

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

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

mapp. 1332/14: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 103 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è libera ed è finita (deve essere completata la tinteggiatura delle pareti);

mapp. 1332/17: appartamento trilocale al piano terra di superficie

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

mapp. 1332/18: appartamento bilocale al piano terra di superficie

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

PROVENIENZA

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

SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

- agibilità per silenzio assenso n. 36/09 del 09.11.09

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

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

STIMA

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

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

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

VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 17-10 € 110.000,00

VALORE ALLOGGIO E POSTI AUTO SUB 18-11-12 € 84.000,00

Gli immobili sono interessati dai seguenti preliminari di

compravendita:

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

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

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

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

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

SITUAZIONE IPOTECARIA

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

- 1) **ipoteca volontaria di € 1.800.000,00** a favore di omissis iscritta in data 25.07.2008 ai nn. 34723/8043, somma capitale € 1.000.000,00, durata anni 20, contro omissis
- 2) **iscrizione giudiziale di € 1.410.000,00** a favore di omissis, iscritta il 10.02.2012 ai nn. 5329/778, somma capitale € 1.060.788,95;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.800.000,00** a favore di omissis,

iscritta il 16.02.2012 ai nn. 6009/849, somma capitale €
1.655.534,38;

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

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

6) **iscrizione giudiziale di € 130.000,00** a favore di omissis,
iscritta il 22.03.2012 ai nn. 10580/1622, somma capitale €
97.862,31;

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

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

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

3. TERRENO EDIFICABILE IN VIA MATTEI A VILLACHIARA

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