

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.130/09: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO : DOTT. CARLO BIANCHETTI

CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Brescia, 14.11.2009

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO N.130/09

OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT.CARLO BIANCHETTI

CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI

PREMESSA

Il Curatore Dott. Matteo Brangi nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni acquisiti alla massa fallimentare.

Indichi, a norma dell'art.2826 c.c. i confini almeno tre, dei beni immobili, fornisca di questi i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'Ici.

Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati.

Indichi inoltre le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari.”

Successivamente il sottoscritto si recava nei comuni di Ospitaletto, Rudiano, Erbusco, Vobarno, Manerba, Lonato, Casciana Terme ove sono siti gli immobili acquisiti al fallimento; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

Procedura soggetta a contributo unificato ex art.9 L.23.12.99 n.488

LOTTO 1

IMMOBILE IN RUDIANO, VIA GRUMELLI

Piena proprietà di capannone produttivo con annessa area pertinenziale.

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 29/07/1997 n.G00423 e n.G00424 .1/1997, come segue:

Comune di Rudiano

Foglio 2

<u>Mapp.130</u> via Grumelli, p.T, cat. D/7,	RC € 960,61
<u>Mapp.131/1</u> via Grumelli, p.T-1-S1, cat. D/7,	RC € 25.564,62
<u>Mapp.131/2</u> via Grumelli, p.T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 4	RC € 202,45
<u>Mapp.131/3</u> via Grumelli, p.1, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5	RC € 278,37
<u>Mapp.131/4</u> via Grumelli, p.T area urbana	
<u>Mapp.131/5</u> via Grumelli, p.T area urbana	

DESCRIZIONE

Trattasi di vasto complesso produttivo sito nella zona artigianale collocata a nord del centro abitato del Comune di Rudiano con 3 accessi carrai e 1 accesso pedonale. Il lotto ha una superficie totale di circa 10.000 mq, è dotato di recinzione perimetrale costituita da muretto in c.a. e sovrastante rete metallica ed è caratterizzato da un'area scoperta (circa 6.450 mq) adibita a deposito, parcheggio e piazzale di manovra con pavimentazione asfaltata. Il capannone, della superficie di circa 3.500 mq, presenta pavimentazione industriale, tramezzature interne con prismi di calcestruzzo al grezzo, altezza interna pari a circa 6.10 m all'imposta dei tegoli, copertura

in tegoli prefabbricati alternati a lucernari a shed e portoni interni tipo REI.

I locali adibiti a spogliatoi e servizi hanno pavimentazione in piastrelle e pareti rivestite con piastrelle fino ad una altezza di circa 2,2 m; sono sprovvisti di serramenti interni mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera. I locali adibiti ad uffici, posti al piano terra e al piano primo (circa 400 mq) hanno pavimento in piastrelle, pareti intonacate, soffitto al grezzo (solaio realizzato con pannelli prefabbricati su struttura portante in carpenteria metallica).

Al primo piano mediante due diverse scale indipendenti si accede a due appartamenti, rispettivamente di 130 mq. composto da soggiorno con cottura, tre camere e due bagni, e di 110 mq. circa composto da soggiorno, due camere e bagno.

Gli alloggi presentano pareti intonacate, pavimenti in piastrelle, mancano i serramenti interni, quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera.

Il complesso è dotato anche di:

- un soppalco interno (105 mq circa) adibito ad alloggio impiantistica;
- una terrazza esterna (63 mq circa);
- locali tecnologici quali centrale termica e cabina elettrica (50 mq circa);
- un piano interrato con pavimento in battuto di cemento adibito a locali tecnici (350 mq circa) accessibile con scivolo carrabile;
- un edificio adibito a centrale termica di 250 mq circa in corpo staccato.

Il complesso deve essere considerato privo di impiantistica e in stato di abbandono.

L'immobile è attualmente **libero**.

Confini:

in linea di contorno da nord:

mapp.208, 209, 210, 220, 226, 228 (strada e parcheggio), 216 (strada).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con concessione n. 33/95, 7/96, 10/97 2260/97 intestate a SBS Leasing e n. 601 intestata a omissis. Inoltre in data 01/09/1997 il Comune di Rudiano ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2124/95.

Per quanto concerne le due aree urbane si specifica che è stata approvata la proposta di permuta da parte del Comune di Rudiano con DCC n.27 del04/06/1997 dei seguenti mappali:

dal Comune alla SBS Leasing: NCT fg. 2 – mapp. 228 sub 4 – area urbana di mq 520

da SBS Leasing al Comune: NCT fg. 2 – mapp. 131 sub 5 – area urbana di mq 150.

Tale permuta di fatto non è mai stata concretizzata e risulta superata dall'approvazione del piano integrato di intervento.

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'estratto del P.G.T. e nel certificato di destinazione urbanistica allegati, l'area in oggetto è interessata da un P.I.I. che ne prevede il cambio di destinazione da "D produttiva esistente e di completamento" a "residenziale – recettiva turistica – commerciale" con i seguenti indici:

- destinazione residenziale: 2.465,842 mq pari a 7.741,697 mc

- destinazione commerciale – direzionale: 5.068,715 mq pari a 19.485,495 mc
- destinazione ricettivo – alberghiero: 675,315 mq pari a 2.532,428 mc
- standards: 8.585,800 mq

Il P.I.I. prevede che per il costo delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive quali standard di qualità (685.000,00 euro + 1.100.000,00 euro = 1.785.000,00 euro), venga prestata fideiussione, e che venga realizzata, quale standard di qualità, una struttura polifunzionale da adibire a bocciodromo, spogliatoi, per le diverse attività sportive (bocce, tennis, calcio), sedi associative, bar, ristorante, alloggi custode – gestore, servizi igienici, accessori, etc. del costo complessivo di 1.100.000,00 euro.

Si allega bozza della convenzione urbanistica da sottoscrivere, a cui si fa riferimento per le caratteristiche e modalità di intervento da intendersi qui integralmente richiamate. Non vi sono elementi per valutare l'eventuale necessità di bonifica del sottosuolo, oneri e rischi che restano a carico dell'aggiudicatario.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è duplice: quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita e quello del costo di trasformazione in attuazione del piano

di intervento.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Rudiano;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Metodo della valutazione dello stato di fatto:

capannone:	3.500 mq x 400,00 €/mq	=	€1.400.000,00
uffici:	400 mq x 500,00 €/mq	=	€ 200.000,00
alloggio:	130 mq x 500,00 €/mq	=	€ 65.000,00
alloggio:	110 mq x 500,00 €/mq	=	<u>€ 55.000,00</u>
totale =			€ 1.720.000,00

Metodo della trasformazione per la realizzazione del P.I.I.:

introiti da vendita:

residenziale:	2.465 mq x 1.600,00 €/mq	=	€ 3.944.000,00
commerciale:	5.068 mq x 2.000,00 €/mq	=	+ € 10.136.000,00
albergo:	550 mq x 2.000,00 €/mq	=	+ € 1.100.000,00
	120 mq x 1.000,00 €/mq	=	<u>+ € 120.000,00</u>
totale =			€ 15.300.000,00
costo intermediazione vendite (1%):		=	<u>- € 153.000,00</u>
			= € 15.147.000,00

utile (20%):	=	- € 2.525.000,00
	=	€ 12.622.000,00
costo di costruzione	=	- € 7.000.000,00
spese tecniche (8-10%)	=	- € 600.000,00
oneri concessione	=	- € 400.000,00
oneri finanziari (5%)	=	- € 600.000,00
demolizioni / smaltimenti	=	- € 200.000,00
standard qualità, urbanistici	=	- € 1.780.000,00
utile su interrati	=	+ € 170.000,00
	totale =	€ 2.212.000,00

si ritiene opportuno assumere come stima dell'immobile il valore medio tra quelli ottenuti applicando i due metodi precedentemente esposti:

$(€ 1.720.000 + € 2.212.000) : 2 = € 1.966.000,00$ arrotondato a € 2.000.000,00

VALORE LOTTO 1 € 2.000.000,00

(diconsi euro duemilioni)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat. D/7 RC€ 26.525,23

cat A/2 RC€ 480,82

valore catastale:

cat. D/7 RC€ 26.525,23 x 50 = € 1.326.261,50

cat A/2 RC € 480,82 x 100 = € 48.082,00

= € 1.374.343,50

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 1.374.343,50 x 1,05 = € 1.443.060,67

valore ai fini I.C.I. € 1.443.060,67

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami :

- 1) Ipoteca volontaria di € 2.600.000,00 ipoteca volontaria a favore di Credito Bergamasco SPA contro omissis iscritta il 17/03/2006 n.14080/3042, durata anni 10, capitale 1.300.000,00 euro.
- 2) Ipoteca volontaria di € 700.000,00 ipoteca a favore di Credito Bergamasco SPA contro omissis iscritta il 03/03/2008 n. 9990/2130, durata anni 2, capitale 350.000,00 euro.
- 3) Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 2

IMMOBILE IN OSPITALETTO, VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 187

Piena proprietà di appartamento sito in palazzina residenziale con cantina e posto auto scoperto.

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 17/11/2006 n. 81211.13/2006 come segue:

Comune di Ospitaletto

Foglio 13

Mapp.1/26 via Martiri della Libertà, p.S1-T-1, cat. A/3, cl.4, vani 3,5

RC € 130,15

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con posto auto scoperto e cantina facente parte di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) e un piano seminterrato, ubicato nella periferia sud del centro storico del Comune di Ospitaletto. L'immobile (di n. 6 unità abitative) è situato in una zona a destinazione residenziale con costruzioni di tipologia edilizia popolare a ridosso della stazione ferroviaria ed ha le pareti esterne intonacate e vano scala con finiture in marmo.

L'appartamento è un bilocale costituito da cucina – soggiorno, camera, bagno e disimpegno per un totale di circa 58 mq a cui si aggiungono 5,5 mq circa di balconi, una cantina (10 mq circa) ed un posto auto scoperto. L'appartamento ha finiture caratterizzate da pavimenti in piastrelle (30x30), pareti intonacate, parete angolo cottura piastrellata, serramenti interni in legno, portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano e radiatori in ghisa.

Si evidenzia che la cantina, indicata di proprietà nelle schede catastali, risulta attualmente occupata da altra ditta e che le chiavi fornite per il sopralluogo sono relative ad un'altra cantina.

All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà di enti e spazi comuni.

L'immobile è attualmente **libero**.

Confini:

alloggio:

muri perimetrali su tre lati, vano scale comune

cantina:

terrapieno, cantina sub 25, corridoio comune, terrapieno

posto auto:

posto auto sub 25, spazio di manovra comune, strada, passaggio comune.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con concessione n. 6677 del 15/11/1999 PG n. 11869, pratica edilizia n. 6677. Inoltre in data 08/11/2005 il Comune di Ospitaletto ha rilasciato il certificato di agibilità n. 24463 prot. MM/te.

Si allega copia di tali documenti.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 31/07/2001 rep.66278 racc. 17938, trascritto a Brescia il 02/08/2001 n. 30427/19812.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24

ore;

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Ospitaletto;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto dell'ubicazione, della dimensione, delle caratteristiche costruttive e di finitura, l'immobile è stimabile a corpo in complessivi € 90.000.

VALORE LOTTO 2 € 90.000,00

(diconsi euro novantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

valore catastale:

cat A/3 RC€ 130,15 x 100 = € 13.015,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 13.015,00 x 1,05 =€ 13.665,75

valore ai fini I.C.I. € 13.665,75

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 800.000,00 ipoteca volontaria a favore di HYPO Alpe Adria Bank contro omissis iscritta il 01/03/2007 n.12152/2445, durata anni 15, capitale 400.000,00 euro.
- 2) Sentenza di fallimento trascritta il 24.09.09 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 3

IMMOBILE IN ERBUSCO, VIA COSTA N.35

Piena proprietà di appartamento e autorimessa siti in palazzina residenziale.

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 27/01/2005 n. 8133.1/2005 come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 13

Mapp.185/20 via Costa 35, p.T cat A/2, cl.3, vani 3 RC € 209,17

Mapp.185/36 via Costa 35, pS1, cat C/6, cl.3, consistenza 13 mq RC € 20,14

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento bilocale al piano terra di una palazzina residenziale di n. 15 unità abitative, sita nella zona residenziale del Comune di Erbusco che si sviluppa a sud di via Provinciale, caratterizzata da pareti esterne intonacate e da finiture del vano scala e del vano ascensore in marmo. Complessivamente l'immobile ha finiture delle parti comuni e delle facciate signorili.

L'appartamento, di circa 52 mq, è costituito da ingresso, cucina – soggiorno, camera, disimpegno e bagno. La proprietà è completata da n.2 corti esclusive di complessivi 50 mq circa e da un'autorimessa singolo posta al piano interrato. Le finiture sono caratterizzate da pavimenti con piastrelle, pareti intonacate, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetrocamera, impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a muro alimentata a metano e radiatori in ghisa. L'autorimessa singola al piano interrato ha il pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera. La

proprietà è completata con la quota proporzionale di enti e spazi comuni.

L'immobile è **locato** al Sig. omissis con contratto registrato al n. 1228 del 21/03/2006 durata fino al 31/03/2010 e tacitamente rinnovabile per 4 anni, canone di locazione 5.760 € anno (iva inclusa) da pagarsi con rate mensili anticipate di 480,00 euro (iva inclusa).

Si allega copia del contratto.

Confini:

alloggio:

parcheggio comune sub 5, vano scala comune sub 35, mapp.194, alloggio e corte sub 21, vano scala comune, alloggio e corte sub 23

autorimessa:

spazio di manovra comune, box sub 7, terrapieno, box sub 37.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con:

- convenzione urbanistica per la realizzazione del piano di recupero in Comune di Erbusco via Costa "Turra Emidio" rep. n. 1159 del 11/07/2003
- concessione del 16/07/2003 Protocollo n. 3390, pratica edilizia n. 102/2003
- voltura del 25/07/2003 della concessione edilizia n. 102/2003
- DIA del 21/01/2005 n 903 per variante alla C.E. n. 102/2003
- certificato prevenzione incendi pratica n. 184/72 del 03/07/2008 protocollo n. 13732
- domanda di certificato di agibilità del 29/09/2005 n. 13058

Si allega copia di tali documenti.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 18/07/2003 rep.75175 racc. 21137, trascritto a Brescia il 30/07/2003 n. 37503/22729.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Erbusco;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto della dimensione, della ubicazione, delle caratteristiche costruttive e di finitura l'immobile è stimabile a corpo in complessivi **€ 130.000**, operando una riduzione per la presenza di contratto di locazione si ottiene:

VALORE LOTTO 3 € 100.000,00

(diconsi euro centomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 RC€ 209,17 +

cat C/6 RC€ 20,14 =

€ 229,31

valore catastale:

RC€ 229,31 x 100 = € 22.931,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 22.931,00 x 1,05 = € 24.077,55

valore ai fini I.C.I. € 24.077,55

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 140.000,00 ipoteca volontaria a favore di Credito Bergamasco SPA contro omissis iscritta il 03/12/2005 n.70218/15940, durata anni 10, capitale 70.000,00 euro.
- 2) Ipoteca volontaria di € 375.000,00 ipoteca volontaria a favore di Banca Valsabbina SCPA iscritta il 15/04/2008 n.17190/3958, durata anni 5, capitale 250.000,00 euro.
- 3) Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 4

IMMOBILE IN ERBUSCO, VIA COSTA N.35

Piena proprietà di appartamento e autorimessa doppia siti in palazzina residenziale.

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 27/01/2005 n. 8133.1/2005 come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 13

Mapp.185/22 via Costa 35, p.T cat A/2, cl.3, vani 6 RC € 418,33

Mapp.185/11 via Costa 35, pS1, cat C/6, cl.3, consistenza 27 mq RC € 41,83

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento quadrilocale al piano terra di una palazzina residenziale di n. 15 unità abitative sita nella zona residenziale del Comune di Erbusco che si sviluppa a sud di via Provinciale caratterizzata da pareti esterne intonacate e da finiture del vano scala e del vano ascensore in marmo. Complessivamente l'immobile ha finiture delle parti comuni e delle facciate signorili.

L'appartamento, di circa 108 mq, è costituito da cucina – soggiorno, n. 3 camere, disimpegno, ripostiglio e n. 2 bagni. La proprietà è completata da una corte esclusiva adibita a giardino di complessivi 180 mq circa e da un'autorimessa doppia posta al piano interrato. Le finiture sono caratterizzate da pavimenti con piastrelle, pareti intonacate, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetrocamera, impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a muro alimentata a metano e radiatori in ghisa. L'autorimessa singola al piano interrato ha il pavimento in

battuto di cemento e basculante in lamiera. La proprietà è completata con la quota proporzionale di enti e spazi comuni.

L'immobile è **locato** alla sig.ra omissis con contratto n. 3352/2 del 08/09/2005 valido fino al 15/09/2009 e tacitamente rinnovabile per altri 4 anni, canone di locazione 7.080,00 euro anno (esclusa iva al 10%) da pagarsi in rate mensili di 590,00 euro (esclusa iva al 10%).

Si allega copia del contratto.

Confini:

alloggio:

alloggio e corte sub 24, vano scale comune, alloggio e corte sub 21, mapp.183

autorimessa:

corsia di manovra comune, box sub 39, terrapieno, box sub 12.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con:

- convenzione urbanistica per la realizzazione del piano di recupero in Comune di Erbusco via Costa "Turra Emidio" rep. n. 1159 del 11/07/2003
- concessione del 16/07/2003 Protocollo n. 3390, pratica edilizia n. 102/2003
- voltura del 25/07/2003 della concessione edilizia n. 102/2003
- DIA del 21/01/2005 n 903 per variante alla C.E. n. 102/2003
- certificato prevenzione incendi pratica n. 184/72 del 03/07/2008 protocollo n. 13732

- domanda di certificato di agibilità del 29/09/2005 n. 13058

Si allega copia di tali documenti.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 18/07/2003 rep.75175 racc. 21137, trascritto a Brescia il 30/07/2003 n. 37503/22729.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Erbusco;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto dell'ubicazione, della dimensione, delle caratteristiche costruttive e di finitura è possibile stimare l'immobile a corpo in complessivi **€ 230.000**, operando una riduzione per la presenza del contatto di locazione si ottiene:

VALORE LOTTO 4 € 185.000,00

(diconsi euro duecentocinquantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 RC€ 418,33 +

cat C/6 RC€ 41,83 =

€ 460,16

valore catastale:

RC€ 460,16 x 100 = € 46.016,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 46.016,00 x 1,05 = € 48.316,80

valore ai fini I.C.I. € 48.316,80

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 310.000,00 ipoteca volontaria a favore di Credito Bergamasco SPA contro omissis iscritta il 03/12/2005 n.70217/15939, durata anni 10, capitale 155.000,00 euro.
- 2) Ipoteca volontaria di € 375.000,00 ipoteca volontaria a favore di Banca Valsabbina SCPA iscritta il 15/04/2008 n.17190/3958, durata anni 5, capitale 250.000,00 euro.
- 3) Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 5

IMMOBILE IN LONATO, VIA FONTE DEL FABBRO 11/d

Piena proprietà di appartamento ed autorimessa siti in palazzina residenziale .

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 15/07/1999 n. H01966.1/1999 come segue:

Comune di Lonato

Foglio 24

Mapp.570/19 via Fonte del Fabbro, p.S1 cat C/6, cl.4, 26 mq RC € 32,23

Mapp.570/35 via Fonte del Fabbro, p.-T, cat A/2, cl.2, vani 3 RC € 162,68

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento bilocale piano terra facente parte di un complesso residenziale di tipologia a corte con piscina e n. 5 corpi di fabbrica che si sviluppano su due piani (piano terra e piano primo) e un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. Il complesso ha buone finiture esterne sia delle facciate sia delle parti comuni con aiuole e vialetti di ingresso. L'immobile si trova nella zona ad est del centro abitato in prossimità della statale SS 11.

L'appartamento, di circa 57 mq, è costituito da cucina – soggiorno, camera, disimpegno e bagno, oltre portico di 10 mq. La proprietà è completata da una corte esclusiva adibita a giardino di complessivi 98 mq circa e da un'autorimessa posta al piano interrato. Le finiture sono caratterizzate da pavimento con piastrelle (30x30), pareti intonacate, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetrocamera con ante in legno, impianto

di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas e caloriferi in ghisa, bagno con pavimento e pareti piastrellate, pavimento del portico di ingresso finito con piastrelle tipo cotto. La proprietà è completata con la quota proporzionale di enti e spazi comuni.

L'immobile è **libero ed ammobiliato** con: cucina completa di elettrodomestici (forno, fornelli, frigorifero), tavola in legno allungabile, 4 sedie in legno con seduta in paglia, futon, tavolino basso in legno e cristallo, mobile basso in legno laminato 5 ante, una mensola in legno, un armadio in legno laminato h 2,20 m 3 ante, un mobiletto pensile da bagno con 2 ante e specchio, un armadio in legno laminato h 2,70 m 5 ante e 4 cassetti, un letto matrimoniale con doghe in legno, due mensole in metallo e un cesto in vimini.

Confini:

alloggio:

altro alloggio sub 34, mapp.220, alloggio sub 36, passaggio comune

autorimessa:

box sub 18, terrapieno, box sub 20, spazio di manovra comune.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con:

- concessione edilizia del 07/04/1998 n. 303/1997 protocollo n. 10304/1997
- variante del 17/06/1998 n. CE-P2-303-1997 protocollo n. 7163/98
- variante del 29/07/1999 n. CE-P3-303-1997 protocollo n. 14080/98
- variante del 15/12/1999 n. CE-P4-303-1997 protocollo n. 8518/99
- concessione edilizia del 12/10/1999 n. 458/1998 protocollo n.

16347/98 per realizzazione piscina

- certificato di abitabilità del 30/08/2001 protocollo n. 12579/2001

Si allega copia di tali documenti.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Simonetta Palombo del 19/10/1999 rep.61849 racc. 16459, trascritto a Brescia il 27/10/1999 n. 38759/24666.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Lonato;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto dell'ubicazione, della dimensione, delle caratteristiche costruttive e di finitura è possibile stimare l'immobile a corpo in complessivi **€ 160.000** inclusi gli arredi.

VALORE LOTTO 5 € 160.000,00

(diconsi euro centosessantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 RC€ 162,68 +

cat C/6 RC€ 32,23 =

€ 194,91

valore catastale:

RC€ 194,91 x 100 = € 19.491,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 19.491,00 x 1,05 = € 20.465,55

valore ai fini I.C.I. € 20.465,55

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 800.000,00 ipoteca volontaria a favore di HYPO Alpe Adria Bank contro omissis iscritta il 01/03/2007 n.12152/2445, durata anni 15, capitale 400.000,00 euro. Grava anche su altri immobili e su beni ceduti.
- 2) Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 6

IMMOBILE IN MANERBA, VIA VALTENESI 20

Piena proprietà di appartamento ed autorimessa siti in palazzina

residenziale .

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di costituzione del 20/03/2000 n. H01933.1/2000 come segue:

Comune di Manerba

Foglio 11

Mapp.1697/27 Via Valtenesi, p.T-1 cat A/2, cl.6, 3 vani RC € 348,61

Mapp.1697/43 Via Valtenesi, p.S1 cat C/6, cl.3, 15 mq RC € 33,31

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento trilocale (cucina –soggiorno, 2 camere da letto, bagno, disimpegno) di circa 59 mq con logge (19 mq circa) ed annessa autorimessa (15 mq circa). L'unità abitativa è parte di un complesso residenziale di n. 24 appartamenti in un unico edificio disposti su due piani (piano terra e piano primo). Il residence, situato nella zona sud ovest del centro storico del Comune di Manerba, in prossimità del "crociale", è dotato di parti comuni, di una piccola piscina e di un piano interrato ove sono ricavate le autorimesse di proprietà.

L'appartamento è posto al piano primo ed è caratterizzato da finiture interne quali pavimenti in piastrelle di ceramica (40x40), pareti intonacate, bagno con box doccia, pareti del bagno piastrelate fino ad una altezza di circa 2,20 m, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno vetrocamera, pavimentazione delle logge in piastrelle, copertura in legno e ringhiere in ferro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore del tipo caldaia a muro alimentata a metano ed il sistema di emissione è costituito da

radiatori in ghisa.

L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie con blocchi di cemento al grezzo, basculante in metallo zincato.

La proprietà è completata con la quota proporzionale di enti e spazi comuni; si accede con scala coperta comune con altra unità immobiliare.

L'immobile è **libero ed ammobiliato** con: cucina completa di elettrodomestici (forno, fornelli, frigorifero), tavola in legno allungabile, 4 sedie in legno con seduta in paglia, divano, n. 2 mobili in legno laminato da soggiorno con 2 e 3 ante, una mensola in legno, un armadio in legno laminato h 2,70 m 6 ante e 4 cassetti, un letto matrimoniale con doghe in legno, mobile con letto singolo a ponte con 5 ante e 4 cassetti.

Confini:

alloggio:

muri perimetrali su passaggio comune, alloggio sub 28, vano scale comune, muri perimetrali su corte comune.

autorimessa:

spazio di manovra comune, box sub 44, terrapieno, rampa comune.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con decreto del Sindaco del 21/12/1998 di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 29-6-1939 n. 1497 concessione edilizia n. 98/209 del 21/12/1998 (pratica edilizia n. 1998/247). Inoltre in data 27/07/2000 (protocollo n. 4535) è stata depositata richiesta del certificato di abitabilità / agibilità.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 04/07/2000 rep.61361 racc. 16391, trascritto a Brescia il 13/07/2000 n. 4007/2713 e registrato a Brescia il 19/07/2000 n. 3850.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Manerba;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto dell'ubicazione, della dimensione, delle caratteristiche costruttive e di finitura è possibile stimare l'immobile a corpo in complessivi **€ 180.000** inclusi gli arredi.

VALORE LOTTO 6 € 180.000,00

(diconsi euro centottantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 RC€ 348,61 +

cat C/6 RC€ 33,31 =

€ 381,92

valore catastale:

RC€ 381,92 x 100 = € 38.192,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 38.192,00 x 1,05 = € 40.101,60

valore ai fini I.C.I. € 40.101,60

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò con aggiornamento al 23/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 800.000,00 a favore di HYPO Alpe Adria Bank contro omissis iscritta il 28/02/2007 n.1622/281, durata anni 15, capitale 400.000,00 euro. Grava anche su altri immobili.
- 2) iscrizione giudiziale di € 370.000,00 a favore di B.C.C. di Pompiano della Franciacorta iscritta il 20.03.09 n.1850/283 somma capitale €257.849,45; tale iscrizione grava anche sull'area urbana (foglio 10 mappale 9169, subalterno 19) e sul terreno (foglio 9, mappale 9167)
- 3) Sentenza di fallimento trascritta il 23/09/2009 n. 6414/4217 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 7

IMMOBILE IN VOBARNO, VIA PRADA 55 loc. Carpeneda

Piena proprietà di villetta a schiera sita in Vobarno.

DATI CATASTALI

Il complesso è individuato al N.C.E.U. a seguito di variazione del 07/10/2005 n. 98721.1/2005, come segue:

Comune di Vobarno

Foglio 22

Mapp.5596/14 via Prada n.55, p.T-1 cat A/2, cl.4, 5,5 vani RC € 284,05

Mapp. 5596/23 via Prada n.55, p.T cat C/6, cl.3, 14 mq RC € 14,46

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta a schiera di testa disposta su due piani (piano terra e piano primo) di circa 115 mq circa costituita da cucina –soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni, guardaroba, con 2 terrazze di circa 20 mq complessivi, con 2 corti esclusive di complessivi 38 mq circa ed annessa autorimessa (14 mq circa). L'unità abitativa è parte di un complesso residenziale di n. 18 appartamenti in due edifici disposti su due piani (piano terra e piano primo). Il residence, situato località Carpeneda del Comune di Vobarno, è dotato di parti comuni con pavimentazione in autobloccanti per gli accessi pedonali e carrai alle autorimesse di proprietà.

L'appartamento è caratterizzato da finiture interne quali pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, bagno con box doccia, pareti del bagno piastrellate fino ad una altezza di circa 2,20 m, pavimento della scala interna in marmo, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno vetrocamera con ante in legno, pavimentazione delle terrazze in piastrelle. L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore del tipo caldaia a muro alimentata a metano ed il sistema di emissione è costituito da radiatori in ghisa.

L'autorimessa, direttamente comunicante a piano terra con l'appartamento, ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e basculante. La proprietà è completata con la quota proporzionale di enti e spazi comuni.

L'immobile è libero.

Confini:

corte comune su tre lati, altra unità immobiliare.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 252/2002 del 27/03/2003 (protocollo n. 20020011059) e successiva variante del 09/07/2004. Inoltre in data 05/11/2004 (protocollo n. 13372) è stata depositata richiesta del certificato di abitabilità / agibilità.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 mediante incorporazione della società omissis, a cui era pervenuto per atto di compravendita notaio Francesco Lesandrelli del 28/02/2003 rep.73169 racc. 20558, trascritto a Brescia il 27/03/2003 n. 2047/1204 e n. 2048/1205 e registrato a Brescia il 26/03/2003 n. 2157.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale

della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)
curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24
ore;

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Vobarno;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Tenuto conto dell'ubicazione, della dimensione, delle caratteristiche
costruttive e di finitura è possibile stimare l'immobile a corpo in complessivi
€ 200.000

VALORE LOTTO 7 € 200.000,00

(diconsi euro duecentomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 RC€ 284,05 +

cat C/6 RC€ 14,46 =

€ 298,51

valore catastale:

RC€ 298,51 x 100 = € 29.851,00

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 29.851,00 x 1,05 = € 31.343,55

valore ai fini I.C.I. € 31.343,55

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò con
aggiornamento al 23/09/2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è
colpito dai seguenti gravami:

1) Ipoteca volontaria di € 1.900.000,00 a favore di Credito Bergamasco SPA

contro omissis iscritta il 17/06/2003 n.3804/904, durata anni 15, somma capitale 950.000,00 euro gravante anche su altri beni.

- 2) iscrizione volontaria di € 375.000,00 a favore di Banca Valsabbina iscritta il 17/04/2008 n. 2869/502, durata 5 anni, somma capitale € 250.000,00;
- 3) iscrizione giudiziale di € 370.000,00 a favore di B.C.C. di Pompiano della Franciacorta iscritta il 20.03.09 n.1850/283 somma capitale €257.849,45.
- 4) Sentenza di fallimento trascritta il 23/09/2009 n. 6414/4217 a favore di massa dei creditori del fallimento

LOTTO 8

IMMOBILE IN CASCIANA TERME Via XXIV Maggio

Piena proprietà di area con soprastante fabbricato artigianale dismesso sita in Casciana Terme (PI) via XXIV Maggio angolo via Dante Alighieri

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al N.C.E.U. a seguito di variazione n.33371.1/2004 del 13.05.04, come segue:

Comune di Casciana Terme

Foglio 16

Mapp.207-212-327 via del Commercio p.T cat.D/7 RC€ 10.566,71

Intestati: omissis 1/1

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto di area della superficie complessiva catastale di mq.2.818 con soprastante vecchio capannone artigianale dismesso, della superficie coperta di mq.1.600 circa pari a mc.7.000 il tutto sito in Casciana Terme via XXIV maggio angolo via Alighieri.

L'edificio presenta strutture in cemento armato gettate in opera, copertura a volta con manto in eternit, serramenti in alluminio, pavimenti in battuto di cemento; il fabbricato è attualmente dismesso ed in stato di abbandono.

L'immobile sorge in zona centrale rispetto al centro abitato.

L'immobile è classificato nel vigente strumento urbanistico del comune di Casciana Terme come zona U.T.O.E. n.1 Piano di Recupero n.2 "aree da sottoporre a piano di recupero" il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato.

Per l'immobile risulta approvato in via definitiva il progetto di piano di recupero residenziale – direzionale – commerciale denominato "ex fabbrica Lenzi"; il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di nuovo edificio suddiviso in 24 unità immobiliari della quali 20 destinate a civili abitazioni e 4 destinate ad uffici.

L'immobile articolato in quattro piani di cui piano terra destinato ad autorimesse pertinenziali, piano terra a destinazione commerciale – direzionale oltre a 4 alloggi, piani primo e secondo a destinazione residenziale.

I dati volumetrici di progetto sono i seguenti:

superficie lorda di progetto = 1.840 mq

rapporto copertura primi due piani fuori terra = 0,35 mq/mq

rapporto copertura terzo piano fuori terra = 0,20 mq/mq

H = altezza max = 8,60 ml

superficie utile lorda commerciale = 10%

superficie utile lorda direzionale = 10%

distanza confini = 5 ml

distanza fabbricati = 10 ml

E' prevista la cessione di tre posti auto, aiuole e marciapiede sia sulla via Alighieri, che sulla via XXIV maggio, come risulta dalle tavole di progetto allegata, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione in parte sul lotto ed in parte su area di proprietà commerciale (parcheggio e campo di calcetto) il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica di progetto e nella bozza di convenzione allegati e da intendersi qui integralmente richiamati.

Per tali opere è previsto il rilascio di polizza fideiussoria di € 264.947,23.

Non sono disponibili elementi per valutare l'eventuale necessità di bonifica del sottosuolo oneri e rischi che restano a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è **libero**.

Confini:

in linea di contorno da nord:

via XXIV maggio, via Alighieri, mapp.280, 214, 354, 8.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto per atto di fusione notaio Francesco Lesandrelli rep. 93429/29256 del 13/03/2008 trascritto a Livorno il 01.04.08 n.5587/3255.

STIMA

La stima viene eseguita utilizzando il metodo della trasformazione in base ai costi e ricavi di attuazione del piano di recupero.

Partendo dal valore di vendita degli immobili finiti e detraendo tutti i costi incluso l'utile sull'operazione si ricava il valore attuale dell'area.

Vendita mq.1.840 x €/mq.2.400 = € 4.416.000

int.vendite 1%	- € <u>44.000</u>
	€ 4.372.000
utile 20%	- € <u>722.000</u>
costo produzione	€ 3.650.000
costo costruzione mq.1.840 x €/mq.1.000 =	- € 1840.000
demolizioni e smaltimento	- € 250.000
spese tecniche 10%	- € 200.000
oneri + urbanizzazioni	- € 300.000
oneri fin. + imprevisti 5%	- € <u>200.000</u>
valore attuale	€ 860.000

arrotondando

VALORE LOTTO 8 € 800.000,00

(diconsi euro ottocentomila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat D/7 RC€ 10.566,71

valore catastale:

RC€ 10.566,71 x 50 = € 528.335,50

aumento del 5% ai fini I.C.I. € 528.335,50 x 1,05 = € 554.752,27

valore ai fini I.C.I. € 554.752,27

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Livorno con aggiornamento al 11.09.2009, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) Ipoteca volontaria di € 4.600.000 a favore di Intesa Sanpaolo contro omissis iscritta il 17.09.07 n.20276/6156
quota capitale € 2.300.000 durata 15 anni
- 2) Decreto ingiuntivo di € 370.000,00 a favore di B.C.C. di Pompiano e Franciacorta iscritta il 20.03.09 n.4664/842 somma capitale €257.849,45.
- 3) Sentenza di fallimento trascritta il 30.09.09 n.16467/9607.

AREE URBANE E TERRENI

Piena proprietà di aree urbane site in diversi territori comunali.

DATI CATASTALI

Le aree urbane sono individuate al N.C.E.U. come segue:

A) Comune di Erbusco

Foglio 13

Mapp.185/5 via Costa 35, pT area urbana mq.131

Trattasi di area urbana di proprietà privata ad uso pubblico destinata a parcheggio; quest'area deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune di Erbusco in quanto area a standard come da DGC del Comune di Erbusco n. 58 del 20/05/2008.

Colpita dai seguenti gravami:

Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

B) Comune di Lonato

Foglio 6

Mapp.575/2 via BarcuZZi, pT area urbana mq.243

Trattasi di area urbana di proprietà privata ad uso pubblico destinata a parcheggio; per quest'area non esiste alcun accordo con il Comune di Lonato. Area priva di valore

Colpita dai seguenti gravami:

Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

C) Comune di Ospitaletto

Foglio 14

Mapp.5527/39 via Pasubio, pT area urbana mq.235

Comune di Ospitaletto (ex comune di Passirano): trattasi di area urbana destinata ad allargamento stradale; per quest'area esiste un patto unilaterale d'obbligo per la cessione gratuita al Comune di Ospitaletto.

Area priva di valore.

Colpita dai seguenti gravami:

ipoteca volontaria di € 3.000.000 a favore Hypo Alpe Bank iscritta il 17.02.03 n.8030/1745

Sentenza di fallimento trascritta il 24/09/2009 n. 40153/23886 a favore di massa dei creditori del fallimento

D) Comune di Vobarno

Foglio 22

Mapp.5596/29 via Prada n. 55, pT area urbana

Mapp.5596/30 via Prada n. 55, pT area urbana

Trattasi di area urbana di proprietà privata adibita a parcheggio e marciapiede; per quest'area vi è una sottoscrizione della convenzione per la

cessione volontaria di terreni al Comune di Vobarno per allargamento della strada. La convenzione prevede la cessione dell'area destinata ad allargamento stradale (mq.60) al prezzo di €/mq.20 per un totale di € 1.200; per la restante porzione di mq.752 il comune di Vobarno ha offerto la somma di € 1.800, pari a €/mq.2,40 corrispondenti al valore di area agricola in zona. L'area è priva di autonomia funzionale e viene utilizzata come parcheggio esterno al complesso; per questo motivo deve ritenersi priva di valore e difficilmente vendibile. Il valore complessivo offerto dal Comune € 3.000 deve pertanto ritenersi congruo.

Colpita dai seguenti gravami:

Ipoteca giudiziale di € 370.000 a favore BCC Pompiano e Franciacorta
iscritta il 20.09.09 n.1850/283

Sentenza di fallimento trascritta il 23/09/2009 n. 6414/4217 a favore di massa
dei creditori del fallimento

Brescia, 14.11.2009

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Estratti mappa
- Visure ipotecarie
- Atti provenienza
- Concessioni edilizie

QUADRO RIASSUNTIVO

LOTTO	UBICAZIONE	NATURA	DATI CATASTALI	QUOTA PROPRIETA'	VALORE STIMATO
1	Rudiano	piano di intervento	mapp. 130-131/1-2-3-4-5	1/1	€ 2.000.000
2	Ospitaletto	appartamento + posto auto	mapp. 1/26	1/1	€ 90.000
3	Erbusco	appartamento + box	mapp. 185/20 - 36	1/1	€ 130.000 libero € 100.000 locato
4	Erbusco	appartamento + box	mapp. 185/22-11	1/1	€ 230.000 libero € 185.000 locato
5	Lonato	alloggio + box	mapp. 570/19-35	1/1	€ 160.000
6	Manerba	alloggio + box	mapp. 1697/27-43	1/1	€ 180.000
7	Vobarno	villetta a schiera	mapp. 5596/14-23	1/1	€ 200.000
8	Casciana Terme	piano di recupero	mapp. 207-212-327	1/1	€ 800.000