

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

TRIBUNALE DI MILANO
RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA N. 4 DEL 28 FEBBRAIO 2014
IMMOBILI SITI IN VOBARNO (BRESCIA)



FALLIMENTO

CURATORE FALLIMENTARE:

GIUDICE DELEGATO:

INDICE

INCARICO	pag.	1
QUESITO	pag.	1
PROPRIETA'	pag.	6
DATI CATASTALI	pag.	7
DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag.	9
SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag.	12
PROVENIENZA	pag.	15
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE	pag.	17
PENDENZE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO	pag.	18
GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI	pag.	19
APPENDICE FINALE	pag.	24

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

TRIBUNALE DI MILANO

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA N. 4 DEL 28 FEBBRAIO 2014

IMMOBILI SITI IN VOBARNO (BRESCIA)

Dot. [firma]
6/1/14

FALLIMENTO

CURATORE FALLIMENTARE:

GIUDICE DELEGATO:

INCARICO

In data **7 ottobre 2013** (vedasi documento, allegato n. 1 alla presente), il Curatore Fallimentare nominava il sottoscritto albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via Tosio n. 28, C.T.U. della procedura in epigrafe.

In data **5 novembre 2013**, prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha preso atto del seguente

QUESITO

"Provveda l'esperto:

- 1. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione;*
- 2. a identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la*

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dai registri immobiliari, provveda all'eventuale regolarizzazione;

3. *a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale l'occupazione si svolge, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento, se anteriore, precisando in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissato o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

4. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*

- *domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre in famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);*
5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; indichi anche i costi al tal fine necessari;*
6. *a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
7. *a fornire le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 e di cui all'articolo 46 D.Lgs. 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad*

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8. a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad eventuali potenzialità edificatorie residue e ad eventuali cessioni di cubature;
9. a fornire indicazioni, previo opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi, circa eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico - artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
10. a fornire indicazioni, con riferimento all'immobile oggetto di stima, circa la presenza o meno:
- a. della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/8/2005, attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;
 - b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. (Ministero Sviluppo Economico) del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione esistente;

Ente...
...
...
...

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

11. a fornire indicazioni relative ad eventuali interventi di bonifica ex articoli 239 e ss. D.Lgs. 151/2006, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'articolo 245 D.Lgs. cit.;

12. ad indicare il valore dell'immobile, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale.

Il termine per il deposito della consulenza veniva fissato in **120 giorni e cioè fino al 5 marzo 2014**".

Vedasi documento, allegato sotto il n. 2 alla presente.

.....
.....
.....
.....

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, sono della società fallita:

- con sede a Milano via
Cardinale Federico n. 1

.....
n. 1038
Cott. inc. F.
N.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

DATI CATASTALI

Le unità oggetto della presente relazione, in piena ed esclusiva proprietà della società fallita, facenti parte di un fabbricato più ampio, sono identificate al Catasto Fabbricati, Comune di Vobarno, foglio 27, come segue:

- **mappale n. 4953/8**, via Giuseppe Garibaldi n. 7, categoria A/2, classe 3°, vani 8, Rendita catastale € 355,32 (vedansi copie della visura storica per immobile e della planimetria catastale, allegati n. 3 e n. 4 alla presente), consistente in unità abitativa a piano secondo;
- **mappale n. 4953/9**, via Giuseppe Garibaldi n. 7, categoria A/2, classe 3°, vani 8,5, Rendita catastale € 377,53 (vedansi copie della visura storica per immobile e della planimetria catastale, allegati n. 5 e n. 6 alla presente), consistente in unità abitativa a piano terzo;
- **mappale n. 838/9**, via Giuseppe Garibaldi n. 7, categoria A/3, classe 1°, vani 6, Rendita catastale € 130,15 (vedansi copie della visura storica per immobile e della planimetria catastale, allegati n. 7 e n. 8 alla presente), consistente in unità abitativa a piano secondo.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni, con particolare riferimento a quelle evidenziate sulle planimetrie catastali, allegati numeri 4, 6 e 8 alla presente.

In mappa Catasto Terreni foglio 36 (logico foglio 9) del Comune di Vobarno, (vedasi estratto allegato n. 9 alla presente), il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto, è identificato con il **mappale n. 838**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:

via **De Zoboli**, mappali **numeri 836**, via **Garibaldi** e mappali **numeri 675 e 840**.

Per i confini delle singole unità immobiliari si faccia riferimento alle planimetrie catastali allegate sotto i numeri 4, 6 e 8 alla presente.

Dott. ING. ALBO DI
4

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di tre unità immobiliari residenziali, facenti parte di un fabbricato più ampio, ubicato in buona posizione centrale a Vobarno (Brescia), in via Giuseppe Garibaldi n. 7.

Si precisa che il fabbricato si affaccia anche sulla via De Zoboli.

Si allega sotto il n. 10 documentazione fotografica del fabbricato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al reperimento delle chiavi attraverso il sig. _____ e l'Amministratrice del complesso _____ ma nonostante due sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno delle unità.

Ai fini valutativi, data l'impossibilità di visionare internamente gli immobili, il C.T.U. ipotizzerà finiture interne scadenti (così come appaiono esternamente), con la necessità di un consistente intervento di straordinaria manutenzione e considererà le unità regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico e libere da vincoli di locazione.

Si tratterà quindi necessariamente di stime sommarie e non di vere e proprie valutazioni analitiche.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione, a due/tre/quattro piani fuori terra più solaio, presenta facciata intonacata e tinteggiata, serramenti ed ante in legno.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

Il piano terra, a destinazione commerciale, risulta in stato di abbandono.

L'edificio non è provvisto di ascensore.

Anche lo stato di manutenzione generale è decisamente scadente.

L'unità residenziale di cui al **mappale n. 4953/8**, posta al piano secondo, è composta da cinque locali, cucina, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni.

Conta lordi **mq. 173 circa**, più balconi di **mq. 6 circa**.

Considerando:

- al **100%** la superficie abitabile;
- al **40%** la superficie del balcone poiché di superficie proporzionata rispetto all'unità residenziale (3%);

si ottiene una superficie commerciabile equivalente di **mq. 175,40 circa**.

L'unità residenziale di cui al **mappale n. 4953/9**, posta al piano terzo, è composta da quattro locali, cucina, doppi servizi, ripostiglio e disimpegni.

Conta lordi **mq. 158 circa**, più balconi di **mq. 6 circa** e solaio di lordi **mq. 180 circa**, con altezze riportate sulla scheda catastale di cui all'allegato n. 6 alla presente, da un minimo di ml. 0,80 ad un massimo di ml. 3,40.

Considerando:

- al **100%** la superficie abitabile;
- al **40%** la superficie del balcone poiché di superficie proporzionata rispetto all'unità residenziale (4%);
- al **35%** la superficie del solaio;

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

si ottiene una superficie commerciabile equivalente di **mq. 223,40 circa**.

L'unità residenziale di cui al **mappale n. 838/9**, posta al piano secondo, è composta da tre locali, cucina, bagno e disimpegno.

Conta lordi commerciabili **mq. 117 circa**.

Per la distribuzione degli spazi interni e le superfici dei singoli locali si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici di progetto, allegati sotto i numeri 4, 6, 8, 15, 16 e 17 alla presente.

Nei sopralluoghi del 12 e 20 febbraio 2014, i beni risultavano in stato di abbandono e non condotti.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

Per il fabbricato, di cui fanno parte i beni di cui trattasi, presso il Comune di Vobarno risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 122 e n. 3509 di Protocollo del 18 settembre 1973**, rilasciata a nome Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde per ristrutturazione di fabbricato esistente.

Si allegano sotto il n. 11 alla presente copie della licenza edilizia e degli stralci degli elaborati grafici significativi di progetto reperiti presso il Comune di Vobarno.

- **Licenza di costruzione n. 29 e n. 1113 di Protocollo del 14 marzo 1974**, rilasciata a nome Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde per variante alla Licenza edilizia n. 122/73.

Si allegano sotto il n. 12 alla presente copie della licenza edilizia e degli stralci degli elaborati grafici significativi di progetto reperiti presso il Comune di Vobarno, dal quale si evince che la variante riguardava il piano terra e quindi non riferita ai beni oggetto della presente relazione.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- **Licenza di costruzione** **di Protocollo del 1° settembre 1974**, rilasciata a nome Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde **per rinnovo della Licenza edilizia** .. (vedasi copia, allegato n. 13 alla presente).

- **Licenza di costruzione** **di Protocollo del 12 agosto 1975**, rilasciata a nome Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde **per rinnovo della Licenza edilizia n. 122 rilasciata il 1° settembre 1974 e successiva** (vedasi copia, allegato n. 14 alla presente).

In riferimento a dette pratiche non è stato reperito presso il Comune il relativo certificato di agibilità/abitabilità.

- **Permesso di costruire** **di Protocollo del 18 ottobre 2005**, rilasciata a nome **per opere interne in sanatoria per l'unità di cui al mappale n. 4953/8.**

Si allegano sotto il n. 15 alla presente copie del permesso di costruire e degli stralci degli elaborati grafici significativi di progetto reperiti presso il Comune di Vobarno.

- **Permesso di costruire** **di Protocollo del 18 ottobre 2005**, rilasciata a nome **per opere interne in sanatoria per l'unità di cui al mappale n. 4953/9.**

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

Si allegano sotto il n. 16 alla presente copie del permesso di costruire e degli stralci degli elaborati grafici significativi di progetto reperiti presso il Comune di Vobarno.

- **Permesso di costruire** **di Protocollo del 18 ottobre 2005**, rilasciato a nome **per opere interne in sanatoria per l'unità di cui al mappale n. 838/9.**

Si allegano sotto il n. 17 alla presente copie del permesso di costruire e degli stralci degli elaborati grafici significativi di progetto reperiti presso il Comune di Vobarno.

La verifica urbanistica non è stata quindi eseguita per l'impossibilità di accesso ai luoghi.

Ai fini valutativi il sottoscritto considererà il bene regolare dal punto di vista edilizio urbanistico ed il certificato di abitabilità come acquisito.

Si precisa che nessuna possibilità edificatoria risulta competere ai beni oggetto della presente relazione.

10/11/05
10/11/05
Dott. ing. ...
e

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente relazione, pervenivano alla società
, in piena ed esclusiva proprietà, attraverso:

- atto di scissione della mediante
costituzione delle società e
del 22 dicembre 2007, n.
125872/47281 di repertorio notaio (vedasi copia in stralcio,
allegato n. 18 alla presente).

Alla società venivano assegnati i
beni di cui trattasi, oltre ad altri non oggetto della presente relazione.

Si allega sotto il n. 19 stralcio copia **atto di compravendita del 1° febbraio 2007,**
di repertorio notaio attraverso il quale la società
acquistava dalla società
i beni di cui trattasi, oltre al altri non oggetto della
presente relazione, individuati sulla scheda allegata al citato atto sotto la lettera
A19 (vedasi allegato n. 19 alla presente 12°e 13° foglio) dal quale si rileva che
nessun gravame particolare risulta a carico dei beni in oggetto.

**Per l'accertamento della proprietà e la verifica delle ipoteche e trascrizioni
pregiudizievoli è stato diligentemente e direttamente incaricato dal Curatore**

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

Fallimentare il notaio Colianni (vedasi comunicazione allegato n. 20 alla presente).

I risultati non sono stati resi noti allo scrivente e dovrebbero rispondere ai punti 2 parte, 4, 5 e 9 parte del quesito.



Dott. ing. S.
A.S.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Le certificazioni non risultavano agli atti e quindi si è provveduto alla loro produzione avvalendosi della consulenza con studio in Brescia contrada delle Bassiche n. 21, che non ha potuto svolgere l'incarico affidato per l'impossibilità di accesso ai luoghi.

Per quanto concerne la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. (Ministero Sviluppo Economico) del 22/1/2008 n. 37, nessun documento è stato reperito.

Le valutazioni terranno conto della carenza delle certificazioni degli impianti, carenza poco rilevante in quanto le unità necessitano di intervento di straordinaria manutenzione.

Dott. Ing. S. ...
A.P.S. ...

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

PENDENZE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

A seguito di richiesta del 21 gennaio 2014 e successivi insistenti solleciti del C.T.U. (vedansi documentazione allegata sotto il n. 21 alla presente), l'Amministratore del complesso trasmetteva a mezzo fax il 26 febbraio 2014 propria nota datata 5 febbraio 2014, sulle pendenze economiche fallimento/condominio che si allega sotto il n. 22 alla presente ed alla quale si rimanda integralmente.


Batt. inc.
A.P.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Rilevate le caratteristiche degli immobili, **considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi, propedeutici alla stima ed in particolare:**

- l'offerta rivolta ad un mercato di utilizzatori finali;
- gli anni di ristrutturazione (1973);
- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la buona posizione centrale;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- la necessità di interventi generali di straordinaria manutenzione;
- la situazione edilizio - urbanistica come regolare;
- il certificato di agibilità come agli atti;
- la documentazione catastale completa;
- la carenza delle certificazioni degli impianti;
- i beni liberi e non condotti;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato delle unità di cui trattasi, comprensiva delle pertinenze comuni.

Ai fini valutativi, così come già accennato, data l'impossibilità di visionare internamente l'immobile, il C.T.U. ipotizzerà finiture interne scadenti in sintonia con lo stato generale del complesso e considererà l'unità regolare dal punto di vista edilizio – urbanistico e libera da vincoli di locazione.

Si tratterà quindi necessariamente di stima sommaria e non di vera e propria valutazione analitica.

Sono stati presi in esame:

- i listini immobiliari Camera di Commercio di Brescia Industria Artigianato n. 2/2013 (vedasi allegato n. 23 alla presente), che indicano nel Comune di Vobarno, per:
 - abitazioni agibili un valore minimo di €/mq. 920,00 ed un valore massimo di €/mq. 1.150,00;
 - abitazioni da ristrutturare un valore minimo di €/mq. 370,00 ed un valore massimo di €/mq. 460,00;
- i listini immobiliari Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2013 (vedasi allegato n. 24 alla presente), che indicano in zona centrale B1:

Dott. Ing. F.
ALPO G.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- per abitazioni civili, con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.100,00 ed un valore massimo di €/mq. 1.300,00.

Il sottoscritto ritiene **detti listini elementi di riferimento non vincolanti** per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.

I diversi aspetti trattati evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli **incrementi** o **decrementi** di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Nel caso di specie, per l'unità residenziale, verranno individuati coefficienti incrementativi e decrementativi per le particolari caratteristiche del compendio, da applicare ai valori riportati sui listini ritenuti **più attendibili**.

I listini OMI, poiché riferiti genericamente ad un mercato residenziale eterogeneo con stato conservativo normale, risultano poco attendibili.

Verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui **listini Camera di Commercio di Brescia** per abitazioni agibili che più si avvicinano alla

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

reale situazione di fatto, pari ad **€/mq. 1.035,00** (€/mq. 920,00+1.150,00)/2, ai quali applicare i seguenti coefficienti incrementativi e decrementativi.

Coefficienti incrementativi:

- Per la buona posizione centrale: **+ 6%**

Coefficienti decrementativi:

I coefficienti decrementativi tengono conto:

- del particolare momento di **recessione** e della conseguente **poca mobilità del mercato immobiliare**, oltre alla **difficoltà di accesso al credito**, che penalizza ulteriormente le transazioni.

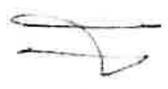
La flessione reale dei prezzi infatti non risulta puntualmente registrata dai listini immobiliari che, generalmente, solo negli ultimi 10-12 mesi, portano un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere: **- 8%**

- dello **scadente stato manutentivo dell'intero fabbricato e degli interventi di straordinaria manutenzione di cui i beni immobili necessitano:** **- 12%**

- della **prudenza in ragione dei fini della presente relazione, con particolare riferimento alla tipologia di vendita (asta giudiziale):** **- 15%**

- del fatto che l'edificio **non è dotato di ascensore e di autorimesse:**

- **per il piano secondo** **- 10%**


Dot. Ing.
ALESSANDRO

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

APPENDICE FINALE

In riferimento al quesito posto dal Giudice Delegato si riassume quanto segue:

1. a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione:

vedasi paragrafo “descrizione e consistenza” della presente relazione a pagina 9.

2. a identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dai registri immobiliari, provveda all'eventuale regolarizzazione:

vedansi paragrafi “dati catastali” e “provenienza” della presente relazione alle pagine 7 e 15.

3. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale l'occupazione si svolge, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al


Dott. Ing. S.
A. P. P.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

pignoramento, se anteriore, precisando in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissato o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

vedasi paragrafo "descrizione e consistenza" della presente relazione a pagina 9.

4. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù trascritte o per destinazione del padre in famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale):

vedasi paragrafo "provenienza" della presente relazione a pagina 15.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; indichi anche i costi al tal fine necessari:

vedasi paragrafo "provenienza" della presente relazione a pagina 15.

6. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa):

vedasi paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" della presente relazione a pagina 12.

7. a fornire le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 e di cui all'articolo 46 D.Lgs. 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967:

vedasi paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" della presente relazione a pagina 12.


Dott. Ing.
ALDO DI P.

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

8. a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad eventuali potenzialità edificatorie residue e ad eventuali cessioni di cubature:

vedasi paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" della presente relazione a pagina 12.

9. a fornire indicazioni, previo opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi, circa eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico - artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

vedansi paragrafi "situazione edilizio-urbanistica" e "provenienza" della presente relazione alle pagine 12 e 15.

10. a fornire indicazioni, con riferimento all'immobile oggetto di stima, circa la presenza o meno:

a. della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/8/2005, attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione:

b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. (Ministero Sviluppo Economico) del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione esistente:

vedasi paragrafo "certificazioni energetiche" della presente relazione a pagina 17.

Doc. n. 3
Aut.



ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

11. a fornire indicazioni relative ad eventuali interventi di bonifica ex articoli 239 e ss. D.Lgs. 151/2006, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'articolo 245 D.Lgs. cit.:

trattandosi di unità immobiliari urbane residenziali di vecchia costruzione si ha ragione di credere che non sia necessario alcun intervento di bonifica.

12. ad indicare il valore dell'immobile, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale:

vedasi paragrafo "giudizio di stima e valutazioni" della presente relazione a pagina 19.

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 28 pagine e n. 24 allegati.

Brescia 28 febbraio 2014.

Dott. Ing. ...
ALBO DI ...
