TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 47/2016 RG

"CAMPIONE DEL GARDA SPA"

Giudice delegato: ***Dott. Niccolò Stanzani Maserati***

Curatore Fallimentare: ***Dott.ssa Elisa Cattani***

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili commerciali e residenziali - Fabbricato denominato "A3"
posti in Piazza Francesco Arrighini
a Tremosine (BS) in località: Campione Del Garda

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli

Sommario

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI....3
2-DATI CATASTALI....3
2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE....3
3-DESCRIZIONE DEI BENI....3
3.1 CONDOMINIO....8
3.2 LOCAZIONI....9
4- REGOLARITÀ EDILIZIA....9
5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI....11
5.1 - VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE....11
5.2 - VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA....12
5.3 - DIRITTO DI PRELAZIONE....12
6- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI....13
7- VALUTAZIONE DEI BENI....14
LOTTI DI VENDITA....14
7.1-LOTTO UNO....15
7.1.1-LOTTO UNO: DATI CATASTALI....15
7.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE....15
7.1.3-LOTTO UNO: OCCUPAZIONE....16
7.1.4-LOTTO UNO: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI....16
7.1.5-LOTTO UNO: condominio....17
7.1.6-LOTTO UNO: ALTRE INFORMAZIONI....17
7.1.7-LOTTO UNO: valore del bene....17
7.2-LOTTO DUE....18
7.2.1-LOTTO DUE: DATI CATASTALI....18
7.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE....18
7.2.3-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE....19
7.2.4-LOTTO DUE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI....19
7.2.5-LOTTO DUE: condominio....20
7.2.6-LOTTO DUE: ALTRE INFORMAZIONI....20
7.2.7-LOTTO DUE: valore del bene....20
7.3-LOTTO TRE....22
7.3.1-LOTTO TRE: DATI CATASTALI....22
7.3.2-LOTTO TRE: DESCRIZIONE COMMERCIALE....22
7.3.3-LOTTO TRE: OCCUPAZIONE....24
7.3.4-LOTTO TRE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI....24
7.3.5-LOTTO TRE: condominio....25
7.3.6-LOTTO TRE: ALTRE INFORMAZIONI....25
7.3.7-LOTTO TRE: valore del bene....25
8–ALTRE OSSERVAZIONI....26
9–ALLEGATI....26

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

FALL N° 47/2016

Fallimento di "CAMPIONE DEL GARDA SPA"

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Elisa Cattani

2-DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Negozio	Lotto1	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano T	69	6594	33	C/1	7	29 mq	41 mq	374,43 Euro
Negozio	Lotto2	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano T	69	6594	25	C/1	7	18 mq	28 mq	232,41 Euro
Deposito Porzione di immobile al grezzo	Lotto2	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano S1	69	6594	31	C/2	3	9 mq	11 mq	10,23 Euro
	Lotto3	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano S1-T-1-2-3	69	6594	36	in corso costruz.				
deposito- CT	NO lotto	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano S1	69	6594	35	C/2	3	19 mq	21 mq	21,59 Euro

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati sono quelli della situazione catastale attuale (alla data del 21/03/2017).
La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate appare conforme all'elaborato planimetrico del mappale 6594 depositato presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 4) a meno di lievi difformità per diversa distribuzione interna e destinazione d'uso rispetto all'ultimo stato legittimato al piano seminterrato. In particolare dai grafici riportati nell'ultimo stato legittimato la cantina di cui al sub.34 risulta avere una diversa consistenza rispetto all'elaborato planimetrico e il deposito di cui al sub.35 risulta avere una diversa destinazione d'uso in quanto al momento del sopralluogo risultava essere un locale tecnico adibito a centrale termica con caldaia asservita ad altro fabbricato.

3-DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETÀ di NEGOZI e ALLOGGI con CANTINE nel FABBRICATO denominato "A3" A CAMPIONE DEL GARDA (BS), in PIAZZA ARRIGHINI:

La palazzina ad uso commerciale-residenziale denominata "A3" su quattro piani fuori terra si compone di diverse unità immobiliari a diversa destinazione d'uso. Al piano terra risultano presenti 4 unità immobiliari a destinazione commerciale e 2 unità immobiliari ad uso residenziale, con annesse aree cortilive esclusive di pertinenza; ai piani primo, secondo e

terzo-sottotetto risultano presenti unità immobiliari ad uso residenziale, con annesse cantine e locali tecnici al piano seminterrato.

Risultano oggetto di stima:

1. **un'unità immobiliare a destinazione commerciale** sita al piano terra (mapp.6594 sub.33);
2. **un'unità immobiliare a destinazione commerciale** sita al piano terra con una cantina pertinenziale al piano seminterrato (mapp.6594 subb.25 e 31);
3. **un'ampia porzione immobiliare allo stato rustico**, catastalmente in corso di costruzione, **a destinazione commerciale** al piano terra **e residenziale** ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto con annesse cantine al piano seminterrato (mapp.6594 sub. 36).

Nella stima dei vari lotti non è stato considerato il deposito di cui al Fg.69 mapp.6594 sub.35 in quanto al momento del sopralluogo risultava essere adibito a centrale termica asservita ad altro fabbricato ("Centrale Tecnologica Edificio A07") e si è ritenuto tale locale assimilabile ad una parte comune dell'edificio.

I posti auto coperti sono ubicati presso autosilo interrato denominato Park Nord che alla data attuale si trova sottoposto a sequestro giudiziale disposto dalla Procura della Repubblica di Brescia.

La zona di ubicazione è residenziale-turistica, su un'area prospiciente il lago di Garda, nella piccola e caratteristica frazione di Campione del Garda di Tremosine (BS). La posizione è molto suggestiva tra il lago di Garda da un lato e la parete rocciosa dall'altro, adatto alle attività veliche e alle escursioni, risulta collegata alla strada principale Gardesana da due gallerie.

L'edificio residenziale-commerciale denominato "A3" risulta oggetto di recente ristrutturazione iniziata nel 2006 e attualmente si trova in gran parte allo stato rustico (catastalmente in corso di costruzione), mentre risulta ultimato solo in alcune singole unità immobiliari a destinazione commerciale al piano terra. La struttura portante è mista in C.A. con muratura di tamponamento, con solai intermedi in laterocemento e copertura in materiale ligneo, con muratura esterna intonacata e ben tinteggiata.

I quattro piani fuori terra nonché l'interrato sono serviti da due vani scala comuni e due ascensori, ai quali sono addossati cavedi tecnici necessari al passaggio dell'impiantistica e delle canne fumarie. L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla Piazza Arrighini da due ingressi; al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/06/2016, entrambi gli ascensori dei due ingressi risultavano assenti. Le parti comuni risultano allo stato grezzo avanzato: al piano seminterrato e terra le opere risultano pressoché completate, mentre al piano primo, secondo e terzo le scale risultano da completare, in particolare mancano parti di pavimenti e di corrimano. Al piano interrato sono presenti le cantine e i vani tecnici aventi altezza media pari a 2.80 ml. Al piano terra sono presenti 4 negozi e 2 appartamenti con aree cortilive esclusive (altezza media dei vani a PT pari a 3.05 ml). Al primo e al secondo piano sono presenti appartamenti aventi altezza media pari a 3.1 ml. Al terzo piano gli appartamenti hanno altezza massima pari a 3.83 ml e una parte centrale controsoffittata con altezza media pari a 2.9 ml.

Le parti comuni dell'edificio "A3" come risultanti dall'elaborato planimetrico sono al mappale:

- **6594 sub. 27**, individuante B.C.N.C. (marciapiede) ai subb. 24, 25, 28, 31, 33, 34, 35 e 36;
- **6594 sub. 30**, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico, ripostiglio, corridoio e cavedio di aerazione) ai subb. 25, 28, 31, 33, 34 e 36;

- **6594 sub. 37**, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico e ripostiglio) ai subb. 33, 34 e 36;
- **6594 sub. 38**, individuante B.C.N.C. (centrale termica e locale contatori) ai subb. 25, 31, 33, 34 e 36;
- **6594 sub. 39**, individuante B.C.N.C. (corridoio) ai subb. 34 e 36.

La palazzina risulta allacciata a impianto elettrico, di illuminazione, fognario e termico. Nel locale al PS1, sub.38, risulta allestita, anche se non in funzione, centrale termica presumibilmente costituita da: scambiatore di calore tra acqua di lago e circuito chiuso della sottocentrale con misuratore volumetrico con valvola motorizzata modulante che regola la portata dell'acqua in base alle necessità delle singole utenze, pompa di calore per la produzione di acqua calda/fredda per il riscaldamento/raffrescamento, serbatoio di accumulo per acs, elettropompe per il rilancio dell'acqua dalla centrale alle singole utenze, impianto di addolcimento e pompe per il dosaggio di soluzioni antincrostanti e prevenzione della Legionella, contatori per la contabilizzazione volumetrica dell'acqua fornita alle singole utenze, gruppo di pressurizzazione acqua per la fornitura alle cassette WC e quadro elettrico di comando e controllo del sistema.

Al momento non risulta costituito il condominio e non risulta nè amministratore nè regolamento di condominio.

La **consistenza commerciale parametrata**[1] delle unità immobiliari viene calcolata sommando la superficie principale alla superficie accessoria moltiplicata per il rispettivo coefficiente mercantile, come da prassi consolidata nei rapporti di valutazione per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia. Le consistenze sono riportate negli appositi paragrafi per ciascun lotto.

LOTTO 1) NEGOZIO al piano terra

Piena proprietà di negozio al piano terra, identificato catastalmente al fg.69 mappale 6594 sub.33, costituito da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno, con area esclusiva a marciapiede antistante la vetrina del negozio che si affaccia direttamente su Piazza Arrighini.

L'unità immobiliare risulta ultimata: lo stato manutentivo risulta ottimo, con buone finiture, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e ben tinteggiate; la vetrina che si affaccia sulla piazza risulta con serramento in metallo e doppi vetri. Bagno con lavandino e WC, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore (la pompa di

[1] La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

calore risultava presente al sopralluogo all'interno del negozio e da installare). All'interno del negozio, alla data del sopralluogo, risultavano presenti alcuni tavoli e alcune sedie che erano state utilizzate in precedenza quando l'unità immobiliare era utilizzata come ufficio della ditta Campione Del Garda Spa. Al momento del sopralluogo il negozio risulta libero.

La superficie commerciale parametrata del negozio risulta pari a circa 40 mq, corrispondente ad una superficie principale di 40 mq, per un'altezza media pari a 3,05 ml. **Area esclusiva a marciapiede antistanti il negozio di circa 12 mq.**

Risulta rilasciato sul negozio in oggetto (con identificativo catastale precedente al CF al Fg.69 mappale 6594 sub.23 mentre attualmente è censito al sub.33) l' attestato di certificazione energetica n.17189-000053/11 registrato il 02/05/2011 da cui risulta classe energetica C, con Ep_H = 25.04 kWh/m^3anno.

LOTTO 2) NEGOZIO al piano terra con cantina pertinenziale al piano seminterrato

Piena proprietà di negozio al piano terra e cantina pertinenziale al piano seminterrato, identificati catastalmente al fg.69 mappale 6594 ai subb.25 e 31. Il negozio risulta costituito da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno, con area esclusiva a marciapiede antistante la vetrina del negozio che si affaccia direttamente su Piazza Arrighini e cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta ultimata: lo stato manutentivo risulta ottimo, con buone finiture, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e ben tinteggiate; la vetrina che si affaccia sulla piazza risulta con serramento in metallo e doppi vetri. Bagno con lavandino e WC, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Al momento del sopralluogo riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore. Il negozio risulta occupato dalla società GARDA KITE SURF di Daniele Pesci, con contratto del tipo "Rent To Buy", come meglio riportato nel corrispondente paragrafo.

La superficie commerciale del negozio risulta pari a circa 32 mq, comprensiva della superficie principale del negozio di circa 29 mq e della superficie accessoria della cantina di circa 11 mq considerata al 25%, per un'altezza media dei vani al PT di 3,05 ml. **Area esclusiva a marciapiede antistante il negozio di circa 12 mq.**

Risulta rilasciato sul negozio in oggetto (censito al CF al Fg.69 mappale 6594 sub.25) l' attestato di certificazione energetica n.17189-000055/11 registrato il 02/05/2011 da cui risulta classe energetica C, con Ep_H = 22.59 kWh/m^3anno.

LOTTO 3) AMPIA PORZIONE DEL FABBRICATO "A3" ALLO STATO RUSTICO con destinazione COMMERCIALE al piano terra, RESIDENZIALE ai piani primo, secondo e terzo con CANTINE pertinenziali al piano seminterrato

Piena proprietà di ampia porzione immobiliare allo stato rustico con destinazione commerciale e residenziale, identificati catastalmente al fg.69 mappale 6594 sub. 36, come unità in corso di costruzione.

Al piano terra del fabbricato "A3" risultano presenti due ingressi condominiali e da ciascuno di essi si accede a vano scala e ad ascensore. Per quanto riguarda il lotto in oggetto fanno parte (le partizioni interne e le destinazioni d'uso sono quelle presenti nei grafici depositati in comune relativi all'ultimo stato legittimato):

- al piano seminterrato 12 cantine e 1 locale tecnico: le cantine risultano ultimate, in discreto stato manutentivo, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e porte in metallo. La superficie commerciale delle cantine è di circa 101 mq, con altezza media dei vani al PS1 pari a 2.80 ml;

- al piano terra un negozio comprensivo di due vani, un ripostiglio e un bagno, con area cortiliva pertinenziale esclusiva. L'ingresso del negozio è dal vano scala comune tramite porta

blindata. Il negozio ha affaccio sul retro della piazza, sull'area cortiliva esclusiva. Il negozio si trova allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo con infissi esterni in legno e doppi vetri, oscuramento tramite scuretti in legno. Mancano in particolare le tramezze interne, gli intonaci interni, i pavimenti e i serramenti interni. La superficie commerciale del negozio è di circa 76 mq (altezza media dei vani a PT di 3,20 ml) e dell'area cortiliva esclusiva di circa 110 mq;

- al primo piano sono previste 4 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui tre trilocali e un bilocale. Dagli ultimi grafici assentiti i trilocali sono costituiti da: soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, mentre il bilocale è costituito da: soggiorno-cucina, un balcone, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Tutte le unità immobiliari al primo piano sono allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo: risultano presenti gli infissi a porta-finestra in legno e doppi vetri, mentre mancano i serramenti delle finestre, di cui sono presenti solo gli scuretti esterni in legno; risultano presenti tubazioni, mancano in particolare le divisorie interne, previste in cartongesso, i pavimenti e gli intonaci interni. L'intero primo piano risulta avere una superficie principale totale pari a 330 mq, con altezza media dei vani al 1P di 3,1 ml e una superficie accessoria totale (dei balconi) pari a circa 40 mq;

- al secondo piano sono previste 4 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui tre trilocali e un bilocale. Dagli ultimi grafici assentiti i trilocali sono costituiti da: soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, mentre il bilocale è costituito da: soggiorno-cucina, un balcone, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Tutte le unità immobiliari al secondo piano sono allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo: risultano presenti gli infissi a porta-finestra in legno e doppi vetri, mentre mancano i serramenti delle finestre, di cui sono presenti solo gli scuretti esterni in legno, risultano presenti tubazioni, mancano in particolare le divisorie interne, previste in cartongesso, i pavimenti e gli intonaci interni. L'intero secondo piano risulta avere una superficie principale totale pari a 330 mq, con altezza media dei vani al 2P di 3,1 ml e una superficie accessoria totale (dei balconi) pari a circa 40 mq;

- al terzo piano sono previste 4 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui tre trilocali e un bilocale. Dagli ultimi grafici assentiti i trilocali sono costituiti da: soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, mentre il bilocale è costituito da: soggiorno-cucina, un balcone, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Tutte le unità immobiliari al terzo piano sono allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo: risultano presenti il tetto in legno con i velux, controsoffittatura in cartongesso nella parte centrale degli alloggi, mentre mancano i serramenti delle finestre, di cui sono presenti solo gli scuretti esterni in legno, risultano presenti tubazioni, mancano in particolare le divisorie interne, i pavimenti e gli intonaci interni. L'intero terzo piano risulta avere una superficie principale totale pari a 330 mq, con altezza massima dei vani al 3P di 3,83 ml e altezza controsoffittata pari a 2,9 ml.

La superficie commerciale complessiva parametrata dell'intera porzione di fabbricato "A3" al grezzo avanzato risulta di complessivi 1.115 mq circa, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali di 1.066 mq, dal 25% delle cantine di circa 101 mq e dal 30% dei balconi di circa 80 mq. **Area cortiliva esclusiva di circa 110 mq.**

Alla data del 26/04/2017 non risultano rilasciati attestati di prestazione energetica relativi alle unità immobiliari allo stato rustico in oggetto.

Edificio esterno -
Prospetto verso Piazza Arrighini

Edificio esterno -
Prospetto verso lago

Parti comuni: scala PS1

Parti comuni: scala 2P e ascensore assente

3.1 CONDOMINIO

Per la palazzina denominata "A3" allo stato attuale NON risulta costituito il condominio e non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

3.2 LOCAZIONI

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia e di Salò **non risultano contratti di locazione registrati in essere** sulle unità immobiliari della palazzina denominata "A3" in oggetto, come da comunicazioni ricevute in data 14/10/2016 (in allegato 9).

Risulta un **contratto preliminare di vendita del tipo "Rent To Buy"** stipulato in data 01/04/2014 tra la società Campione Del Garda SPA e il Sig. DANIELE PESCI in qualità di titolare firmatario della Società GARDAKITESURF di Daniele Pesci, in riferimento al negozio al PT con cantina pertinenziale al PS1 di cui al lotto due(identificati al Fg.69 mappale 6594 sub.25 e sub.31), e posto auto nell'autorimessa di campione Del Garda (identificato al Fg.69 mapp.12465 sub.148), con cui si conviene un prezzo finale di vendita pari a 167.500,00 Euro + IVA e si pattuisce un canone trimestrale di Euro 1.140,00 con inizio dal 1 luglio 2014 fino alla data di stipula del contratto definitivo (vedi contratto in allegato 10) e data per la stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 01/04/2017.

4- REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale denominato "A3" in cui sono site le unità immobiliari in oggetto (di cui al Foglio 69, Map. 6594, Subb. 25, 31, 33 e 36) è stato edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 6 luglio 2006 per la ristrutturazione dell'edificio residenziale - commerciale denominato "A3", Prot.N. 4619 del 6 luglio 2006 [Pratica 36/2006], con relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 18 ottobre 2006, Prot. n. 7584 del 18 ottobre 2006;
- Proroga di Permesso di Costruire Prot.N. 9151 del 8 novembre 2010, [Pratica 36/2006 ter], presentata al Prot. n. 5451 dell'1 luglio 2010;
- Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26 aprile 2011 per modifiche interne e piccole modifiche di prospetto Prot.N. 3581 del 26 aprile 2011 [Pratica 28/2010] e relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 2 maggio 2011;
- DIA di variante per modifiche interne del 5 maggio 2011, Prot.N.3886 Cat. 6 Cl. 3 (tale DIA non è risultata reperibile in archivio comunale al momento dell'accesso agli atti);
- in data 5 maggio 2011 è stata presentata dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità, in cui si dava atto che i lavori relativi alle unità commerciali subb. 23, 24 e 25 sono stati ultimati in data 5 maggio 2011 (Dichiarazione Protocollo n. 3887 del 5 maggio 2011);
- Certificato di Agibilità parziale rilasciato in data 9 maggio 2011, relativo al mappale 6594 ai subb. 23, 24 e 25 (protocollato dal Comune di Tremosine (BS) in data 9 maggio 2011 al n. 3992 Cat. 6 Cl. 3).
- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot.N. 9881 (inerente il PT e il PS1: in particolare il cambio di destinazione d'uso di una UI sita al PT da commerciale a residenziale – UI non oggetto della presente procedura – e una diversa distribuzione interna delle cantine site al PS1);

- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di UI al PT da commerciale a residenziale del 6 maggio 2014 Prot.N. 3730 Cat. 6 Cl. 3 (inerente una UI sita al PT dell'edificio A3, non oggetto della presente procedura).

In data 02/11/2016 l'esperto stimatore si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Tremosine (BS) a colloquio con il tecnico comunale Geom. Bosio. Dalla lettura degli elaborati di progetto e dall'intera cartella edilizia (vedi in allegato 6 i principali documenti), risulta che **le unità immobiliari in oggetto, facenti parte dell'edificio A3, sono conformi** agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot.N. 9881 per quanto riguarda i piani PT e PS1 e, per prospetti e sezioni e piani P1-P2-P3, alla Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26/04/2011 **a meno delle seguenti non conformità consistenti in:**

- diversa numerosità e disposizione dei comignoli in copertura;
- porzione controsoffittata del terzo piano con altezza pari a 2.90 ml, con altezza legittimata di 3.00 ml;
- diversa distribuzione interna dei servizi al PS1.

Il Certificato di Agibilità parziale Prot. N. 3992 del 9/05/2011 risulta relativo al mappale 6594 ai subb. 23, 24 e 25:

- il sub.23 risulta il negozio di cui al lotto 1 in oggetto (attualmente identificato al CF al sub.33, a seguito di frazionamento di una parte di area cortiliva assegnata ad altra UI di cui al sub.34); si ritiene che tale variazione catastale NON influisca sull'agibilità del negozio in oggetto;
- il sub.24 risulta altra UI non oggetto della procedura;
- il sub.25 risulta il negozio di cui al lotto 2 in oggetto.

Le schede catastali risultano conformi all'ultimo stato assentito ad eccezione di piccole difformità per diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla DIA in variante Prot.N. 9881 del 25/10/2012 consistenti in: diversa consistenza della cantina al PS1 (di cui al sub.34) e in una diversa destinazione d'uso del deposito (di cui al sub.35) che al momento del sopralluogo risultava essere un locale tecnico adibito a centrale termica asservita ad altro fabbricato ("Centrale Tecnologica Edificio A07").

Limitatamente agli immobili di cui cui ai subb.23-25 risultano depositate le certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., come si evince dalla scheda Tecnica Descrittiva allegata all'agibilità di cui al sub.25 (in allegato 6).

Limitatamente agli immobili di cui cui ai subb.23 e 25 risultano depositati gli attestati di certificazione energetica, come meglio riportato negli appositi paragrafi relativi a ciascun lotto (vedi allegati 7 e 8).

Per la porzione di edificio "al grezzo" di cui al sub.36 risulta necessario presentare idonea pratica edilizia per il completamento dei lavori, con la quale si presume siano riassorbibili le non conformità evidenziate.

5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1 - VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Risultano le seguenti **convenzioni urbanistiche** stipulate con i seguenti atti:
  - ✓ in data 2 dicembre 1994 n.59096/14346 di repertorio del notaio Girolamo Cogoli registrato a Verolanuova (BS) il 16 dicembre 1994 al n.2352 serie 1 e trascritta a Salò il 24 dicembre 1994 ai nn.ri 5216/4058;
  - ✓ in data 14 aprile 1995 n.60166/14718 di repertorio del Notaio Girolamo Cogoli, registrato a Verolanuova (BS) il 28 aprile 1995 al n.1076 serie 1 e trascritto a Salò l'11 maggio 1995 ai nn.ri 1929/1507 (sostitutiva della precedente);
  - ✓ in data 17 marzo 2006 n.70642/16657 di repertorio del Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) registro a Salò il 24 marzo 2006 al n.437 serie 1T ed ivi trascritto il 29 marzo 2006 ai nn.ri 2293/1486 (PPIP);
  - ✓ in data 1 febbraio 2011 n.3655/3114 di repertorio Notaio Dr. F. Fiordiliso registrata a Salò il 7 febbraio 2011 al n.449 serie 1T ed ivi trascritta l'8 febbraio 2011 ai nn.ri 822/538 (integrativa del precedente PPIP);
  - ✓ atto di cessione di parcheggi in attuazione della Convenzione Urbanistica in data 17/03/2006 e successiva Convenzione ad integrazione in data 01/02/2011 n.4456/3842 a repertorio Notaio Dott. Francesco Fiordiliso stipulato in data 26/01/2012 e registrato a Brescia il 14/02/2012 al n.1348 Serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 17/02/2012 ai nn.ri 951/700.
- L'edificio è sottoposto a "**vincolo storico-artistico indiretto**" a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della L. 1089/1939 ora D.lgs n.42 del 22 gennaio 2004, vincolo trascritto presso la Conservatoria di salò il 01 Luglio 1995 ai nn.ri 2732/2150. Detto vincolo non comporta diritto di prelazione per l'acquisto a favore dello stesso ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Gli interventi esterni dovranno essere preventivamente concordati con la sovrintendenza Beni Architettonici ed Ambientali di Brescia. Tale vincolo non influisce sulla circolazione degli immobili in oggetto.
- risultano **servitù di passaggio** delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche e telefoniche. Le parti acquirenti, loro eredi ed aventi causa dovranno permettere in ogni momento il libero accesso agli immobili acquistati per ispezioni, riparazioni, manutenzioni da parte degli interessati e ciò sempre nei limiti dei rapporti di buon vicinato; il tutto senza che i proprietari possano pretendere indennizzi di sorta.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

5.1 – VINCOLI COSTITUENDI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente si impegna ad accettare i seguenti vincoli che l'alienante intende porre contestualmente alla vendita del bene.

- **PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE** che si impegna ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, dalla società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa, un posto auto nella località di Campione del Garda , Comune di Tremosine (BS). La vendita avverrà solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nelle disponibilità della Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa;

- A realizzazione avvenuta dell'intero complesso, sarà costituita fra tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio di campione, un consorzio obbligatorio senza fini di lucro denominato "**Consorzio Campione del Garda**" proprietario di tutti i beni destinati ad uso comune, per la creazione e il mantenimento di servizi ambientali e di sicurezza ad alto livello qualitativo che avrà il compito di gestire e coordinare anche tramite società terze i beni di uso comune ed i servizi comuni nell'interesse di tutti i consorziati cosi' come previsto dal relativo **Statuto** la cui bozza si trova allegata all'atto del 20 novembre 2009 n.682/431 di Rep. Notaio Ferrario registrata a Salò il 7 dicembre 2009 al n.4621 serie 1T ed ivi trascritto il 7 dicembre 2009 ai nn.ri 8392/5542. Il citato statuto è integrato dal **Regolamento** del Consorzio di Campione (di seguito per brevità "Regolamento del Consorzio") avente per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra gli stessi Consorziati, tra il Consorzio e il singolo Consorziato, i relativi diritti e doveri e i servizi comuni gestiti dal Consorzio, il cui relativo prospetto riassuntivo ed esemplificativo delle diverse materie ivi disciplinate si trova allegato al sopracitato atto. La partecipazione a tale Consorzio è obbligatoria ed automatica. Saranno a carico della parte acquirente le spese e gli oneri sostenuti dal Consorzio per i predetti servizi comuni e la ripartizione fra i diversi futuri proprietari verrà calcolata in base ai criteri indicati nello statuto senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo. Tutti i servizi obbligatori offerti dal Consorzio di cui allo Statuto e le conseguenti spese dallo stesso addebitate sono irrinunciabili da parte dei proprietari anche nell'ipotesi in cui non dovessero beneficiare delle utilità relative.

Si raccomanda la disamina degli allegati inerenti la bozza di Statuto del Consorzio Campione del Garda che si intendono qui integralmente riportati.

5.2 - VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni gravanti sul bene, aggiornate alla data del 14/10/2016 (vedi allegato 5), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 16/03/2011 al RP n.330 RG n.1609 derivante da atto di ipoteca, Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO, con successiva Annotazione n.340 del 13/04/2011 (erogazione parziale), Annotazione n.442 del 12/05/2011 (restrizione di beni), Annotazione n.688 del 28/07/2011 (restrizione di beni), Annotazione n.754 del 11/08/2011 (erogazione parziale), Annotazione n.802 del 19/09/2011 (restrizione di beni), Annotazione n.866 del 19/10/2011 (restrizione di beni), Annotazione n.1030 del 13/12/2011 (restrizione di beni), Annotazione n.118 del 14/02/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.120 del 14/02/2012 (erogazione parziale), Annotazione n.211 del 20/03/2012 (quietanza e conferma), Annotazione n.480 del 27/06/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.481 del 27/06/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.482 del 27/06/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.500 del 02/07/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.644 del 09/08/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.649 del 09/08/2012 (restrizione di beni), Annotazione n.691 del 21/08/2012 (quietanza e conferma), Annotazione n.525 del 19/07/2013 (restrizione di beni), Annotazione n.921 del 24/12/2013 (restrizione di beni), Annotazione n.390 del 22/07/2014 (restrizione di beni);

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 23/06/2016 al RP n.2696 RG n.4010

5.3 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Seppur l'edificio risulti sottoposto a "vincolo storico-artistico indiretto" a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della L. 1089/1939 ora D.lgs n.42 del 22 gennaio 2004, vincolo trascritto presso la Conservatoria di Salò il 01 Luglio 1995 ai nn.ri 2732/2150, detto vincolo non comporta diritto di prelazione per l'acquisto a favore

dello stesso ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, come riportato nell'atto a rogito Notaio Fiordiliso Rep. n.4683 Racc. n.4050 del 28/05/2012.

6- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui ai lotti in oggetto hanno la seguente provenienza desunta dagli atti relativi agli immobili facenti parte del medesimo complesso e non oggetto della procedura, che di seguito si riassume brevemente a scopo illustrativo:

- **atto parziale di identificazione catastale e cessione gratuita a rogito del Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 7 dicembre 2006, n. 74491/18691** di Repertorio, registrato a Salò (BS) il 13 dicembre 2006 al n. 1712 Serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 22 dicembre 2006 ai nn.10189/6761 e 10190/6762, il "COMUNE DI TREMOSINE" cedeva alla società "COOPSETTE SOC. COOP. A R.L." la proprietà dei mappali censiti nel Catasto Terreni di detto Comune di TREMOSINE (BS) nn. 2671,12441, 12446 e dell'area urbana censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune di TREMOSINE (BS) mappale 12465 (ex mappale 7092);
- **atto di compravendita soggetta a condizione sospensiva a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 9 novembre 2009, n. 6500/4303** di Repertorio, registrato a Reggio Emilia (RE) l'11 novembre 2009 al n. 10302 Serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 13 novembre 2009 ai nn. 7762/5117, e successivo atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 30 novembre 2009, n. 6541/4328 di Repertorio, registrato a Reggio Emilia (RE) il 4 dicembre 2009 al n. 11682 Serie 1T ed annotato a Salò (BS) in data 11 dicembre 2009 ai nn. 8546/1291, la società "TICHE S.R.L." con sede in Castelnovo di Sotto (RE) acquistava, tra l'altro, la piena proprietà dei fabbricati in corso di costruzione in Comune di Tremosine (BS), Frazione Campione del Garda, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 con i mappali 6594 sub.22 in Piazza Arrighini snc, P S1-T-1-2-3-4 in corso di costruzione;
- **atto di compravendita con patto di riscatto a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 12 novembre 2009, n. 6509/4310** di Repertorio, registrato a Reggio Emilia (RE) il 13 novembre 2009 al n. 10458 Serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 17 novembre 2009 ai nn. 7828/5163, e successivo atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 30 novembre 2009, n. 6542/4329 di Repertorio, registrato a Reggio Emilia (RE) il 4 dicembre 2009 al n. 11683 Serie 1T ed annotato a Salò (BS) in data 11 dicembre 2009 ai nn. 8547/1292;
- **atto di identificazione e ricognizione catastale in data 7 ottobre 2010 n. 6830/4543 del repertorio del notaio Michele Minganti** di Reggio Emilia, trascritto a Salò il 14 ottobre 2010 ai nn. 6923/4417;
- **verbale di assemblea a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 30 novembre 2009, n. 6543/4330** di Repertorio, registrato a Reggio Emilia (RE) in data 12 dicembre 2009 al n. 12647 Serie 1T, trascritto a Salò (BS) il 22 dicembre 2009 ai nn. 8738/5763 la società "TICHE S.R.L." con sede in Castelnovo di Sotto (RE) è stata trasformata nella società "CAMPIONE DEL GARDA S.P.A.", con sede in Castelnovo di Sotto (RE) con conseguente conferimento delle unità immobiliari già di proprietà della società "TICHE S.R.L." venivano intestai alla medesima società "CAMPIONE DEL GARDA SOCIETA' PER AZIONI".

Per la provenienza dei beni in oggetto si rimanda in ogni caso alla certificazione ventennale notarile di cui si raccomanda la disamina.

7- VALUTAZIONE DEI BENI

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Brescia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

LOTTI DI VENDITA

Trattasi di 3 lotti funzionali. Per la completa descrizione ed i gravami di ciascun lotto si rimanda alla parte generale della perizia che si intende integralmente richiamata in premessa a ciascun lotto di vendita.

7.1-LOTTO UNO

Per la completa descrizione ed i gravami del lotto si rimanda alla parte generale della perizia che si intende qui integralmente richiamata.

7.1.1-LOTTO UNO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

Intestati:

1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

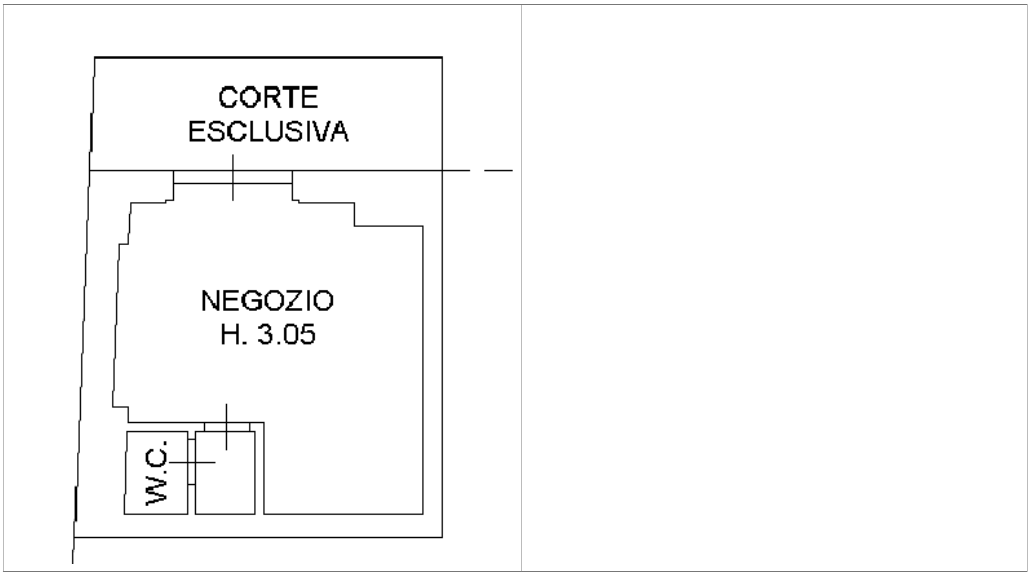
Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Negozio	Lotto1	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano T	69	6594	33	C/1	7	29 mq	41 mq	374,43 Euro

7.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile ad uso commerciale di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A3", consistente in negozio sito al piano terra, di circa 40 mq di sup. comm. totale e area cortiliva esclusiva a marciapiede di circa 12 mq antistante il negozio che si affaccia direttamente su Piazza Arrighini in località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il negozio, composto da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno, si trova in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Attestato di certificazione energetica n.17189-000053/11 del 02/05/2011: classe energetica C, EP_H=25.04 kWh/m^3anno

Negozio – interno

Negozio - esterno



PLANIMETRIE CATASTALI Negozio PT – FUORI SCALA

7.1.3-LOTTO UNO: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.1.4-LOTTO UNO: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

Per la regolarità edilizia si rimanda al precedente paragrafo generale, salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

- Risulta depositato il Certificato di Agibilità parziale Prot. N. 3992 del 9/05/2011 relativo al sub.23 del mappale 6594 che corrisponde al precedente identificativo catastale del negozio in oggetto. Il negozio risulta attualmente identificato al CF al sub.33, a seguito di cessione di una parte di area cortiliva che è stata assegnata ad altra UI (di cui al sub.34). Si ritiene che tale variazione catastale NON influisca sull'agibilità del negozio in oggetto;
- **Risultano depositate le certificazioni sugli Impianti tecnologici**, come dall'attestazione del Direttore dei lavori allegata alla richiesta di agibilità parziale edificio A3 Prot. n.3992 del 09/05/2011, in particolare al sub.23 (identificativo catastale precedente):
  - impianto elettrico: impresa A. Zaffaroni dei F.lli Zaffaroni s.a.s., con dichiarazione del 02/05/2011;
  - impianto riscaldamento e climatizzazione: Impresa G.Franco Longhi s.p.a., con dichiarazione del 28/04/2011;
  - impianto idrico-sanitario: Impresa G.Franco Longhi s.p.a., con dichiarazione del 28/04/2011.
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000053/11 del 02/05/2011 – EPH=25.04 kWh/m^{3}anno – Classe Energetica C, sul negozio in oggetto identificato al mapp.6594 sub.23 (identificativo catastale precedente).

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.1.5-LOTTO UNO: CONDOMINIO

Per la palazzina denominata "A3" allo stato attuale NON risulta costituito il condominio. Non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

7.1.6-LOTTO UNO: ALTRE INFORMAZIONI

Per le informazioni inerenti la descrizione dei beni, i vincoli e gli oneri giuridici a carico dell'acquirente e a carico della procedura, la provenienza dei beni, eventuali locazioni in essere si rimanda ai precedenti paragrafi generali.

7.1.7-LOTTO UNO: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO UNO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Piano	Superfici	calcolata [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
	Lotto								
negozio	1	A3	T	Principale	40	1	40,00		
			S1	Cantina	0	0,25	0,00		
				Totale			40	€ 5.000,00	€ 200.000,00
				Area cortiliva esclusiva	12		12,00	€ 440,00	€ 5.280,00
				Valore risultante					€ 205.280,00
				Decurtazioni					€ 0,00
				Valore complessivo					€ 205.280,00
				Abbattimento					-20%
				Base asta (arrotondata)					***€ 164.000,00***
				Offerta Minima					***€ 123.000,00***

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento **€ 164.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 123.000,00

7.2-LOTTO DUE

Per la completa descrizione ed i gravami del lotto si rimanda alla parte generale della perizia che si intende qui integralmente richiamata.

7.2.1-LOTTO DUE: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

Intestati:

1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Negozio	Lotto2	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano T	69	6594	25	C/1	7	18 mq	28 mq	232,41 Euro
Deposito	Lotto2	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano S1	69	6594	31	C/2	3	9 mq	11 mq	10,23 Euro

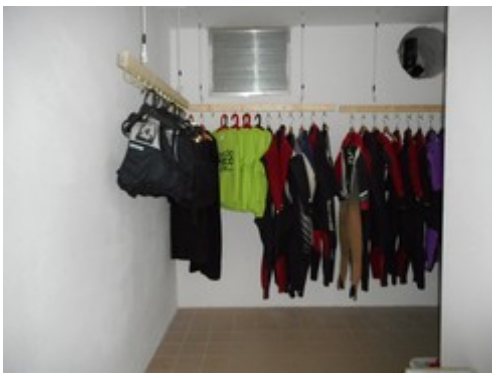
7.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile commerciale di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A3", consistente in negozio sito al piano terra e deposito pertinenziale al piano seminterrato, di circa 32 mq di sup. comm. totale e area cortiliva esclusiva a marciapiede di circa 12 mq antistante la vetrina del negozio che si affaccia direttamente su Piazza Arrighini in località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il negozio, composto da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno e un deposito al piano seminterrato si trovano in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture. L'immobile è occupato dalla società GARDA KITE SURF di Daniele Pesci, con contratto del tipo "Rent To Buy". Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche relativamente al sub.25. Attestato di certificazione energetica n.17189-000055/11 del 02/05/2011: classe energetica C, EP_H=22.59kWh/m^3anno

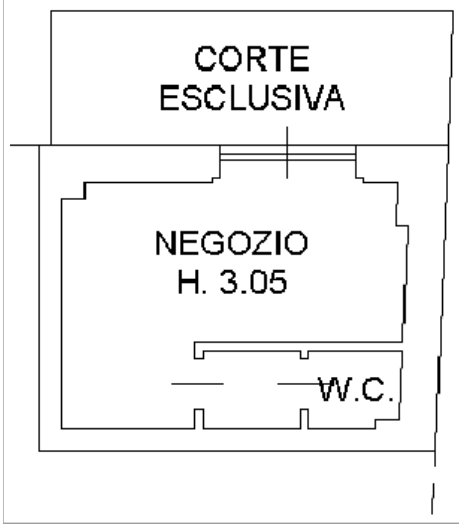
Negozio – esterno

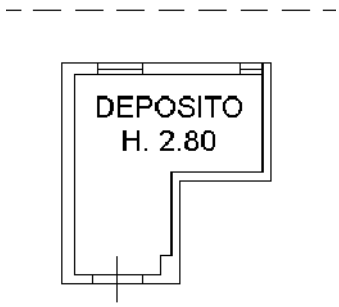
Negozio – interno

Negozio– interno



Deposito – interno





PLANIMETRIE CATASTALI Negozio PT e Deposito PS1– FUORI SCALA

7.2.3-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Società GARDAKITESURF di Daniele Pesci, con contratto del tipo "Rent To Buy" stipulato in data 01/04/2014 tra la società Campione Del Garda SPA e il Sig. DANIELE PESCI in qualità di titolare firmatario della Società GARDAKITESURF. Tale contratto è riferito al negozio al PT con cantina pertinenziale al PS1 di cui al lotto in oggetto (identificati al Fg.69 mappale 6594 sub.25 e sub.31), e posto auto nell'autorimessa di campione Del Garda (identificato al Fg.69 mapp.12465 sub.148), con cui si conviene un prezzo finale di vendita pari a 167.500,00 Euro + IVA e si pattuisce un canone trimestrale di Euro 1.140,00 con inizio dal 1 luglio 2014 fino alla data di stipula del contratto definitivo (vedi contratto in allegato 10) e data per la stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 01/04/2017.

7.2.4-LOTTO DUE: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

Per la regolarità edilizia si rimanda al precedente paragrafo generale, salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

- **Risulta depositato il Certificato di Agibilità parziale** Prot. N. 3992 del 9/05/2011 relativo al sub.25 del mappale 6594 che corrisponde al negozio in oggetto.

- **Risultano depositate le certificazioni sugli Impianti tecnologici**, come dall'attestazione del Direttore dei lavori allegata alla richiesta di agibilità parziale edificio A3 Prot. n.3992 del 09/05/2011, in particolare del sub.25:
  - impianto elettrico: impresa Elettro Service s.n.n, con dichiarazione del 07/04/2011;
  - impianto riscaldamento e climatizzazione: Impresa G.Franco Longhi s.p.a., con dichiarazione del 08/04/2011;
  - impianto idrico-sanitario: Impresa G.Franco Longhi s.p.a., con dichiarazione del 08/04/2011.
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000055/11 del 02/05/2011 – EPH=22.59 kWh/m^{3}anno – Classe Energetica C.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.2.5-LOTTO DUE: CONDOMINIO

Per la palazzina denominata "A3" allo stato attuale NON risulta costituito il condominio. Non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

7.2.6-LOTTO DUE: ALTRE INFORMAZIONI

Per le informazioni inerenti la descrizione dei beni, i vincoli e gli oneri giuridici a carico dell'acquirente e a carico della procedura, la provenienza dei beni, eventuali locazioni in essere si rimanda ai precedenti paragrafi generali.

7.2.7-LOTTO DUE: VALORE DEL BENE
VALORE LOTTO DUE

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Piano	Superfici	calcolata [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
Negozio con cantina	Lotto 2	A3	T	Principale	29	1	29,00		
			S1	Cantina	11	0,25	2,75		
				Totale			32	€ 5.000,00	€ 160.000,00
				Area cortiliva esclusiva	12		12,00	€ 440,00	€ 5.280,00
				Valore risultante					€ 165.280,00
				Decurtazioni					€ 0,00
				Valore complessivo					€ 165.280,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					***€ 132.000,00***
				Offerta Minima					***€ 99.000,00***

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento	**€ 132.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima	**€ 99.000,00**

7.3-LOTTO TRE

Per la completa descrizione ed i gravami del lotto si rimanda alla parte generale della perizia che si intende qui integralmente richiamata.

7.3.1-LOTTO TRE: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

Intestati:

1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Porzione di immobile al grezzo	Lotto3	A3	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Piazza Arrighini SNC piano S1-T-1-2-3	69	6594	36	in corso costruz.				

7.3.2-LOTTO TRE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di ampia porzione immobiliare allo stato rustico con destinazione commerciale e residenziale, facente parte del fabbricato denominato "A3", con due ingressi condominiali, consistente in: al piano seminterrato 12 cantine e 1 locale tecnico, per una sup. di circa 110 mq; al piano terra un negozio di circa 76 mq di sup. commerciale con area cortiliva esclusiva di circa 110 mq. Per i piani primo, secondo e terzo, ciascuno di circa 330 mq di superficie principale e di circa 40 mq di superficie accessoria (balconi), sono previste per ciascun piano 4 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui tre trilocali e un bilocale. La superficie commerciale complessiva parametrata dell'intera porzione di fabbricato "A3" al grezzo avanzato risulta di complessivi 1.115 mq circa (superficie commerciale dei locali principali di 1.066 mq, dal 25% delle cantine di circa 101 mq e dal 30% dei balconi di circa 80 mq). L'intera porzione di fabbricato si trova al grezzo avanzato: le cantine al piano seminterrato risultano ultimate, mentre il negozio al PT e gli appartamenti al 1P, 2P e 3P risultano allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo con alcuni infissi presenti in legno e con doppi vetri, oscuramento tramite scuretti in legno, tetto in legno con velux e controsoffitattura della parte centrale degli alloggi al 3P. Mancano in particolare le tramezze interne, gli intonaci interni, i pavimenti e i serramenti interni. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche a meno di lievi difformità. Non risultano depositate certificazioni impiantistiche. Non risulta rilasciato attestato di certificazione energetica.

Immobile -esterno

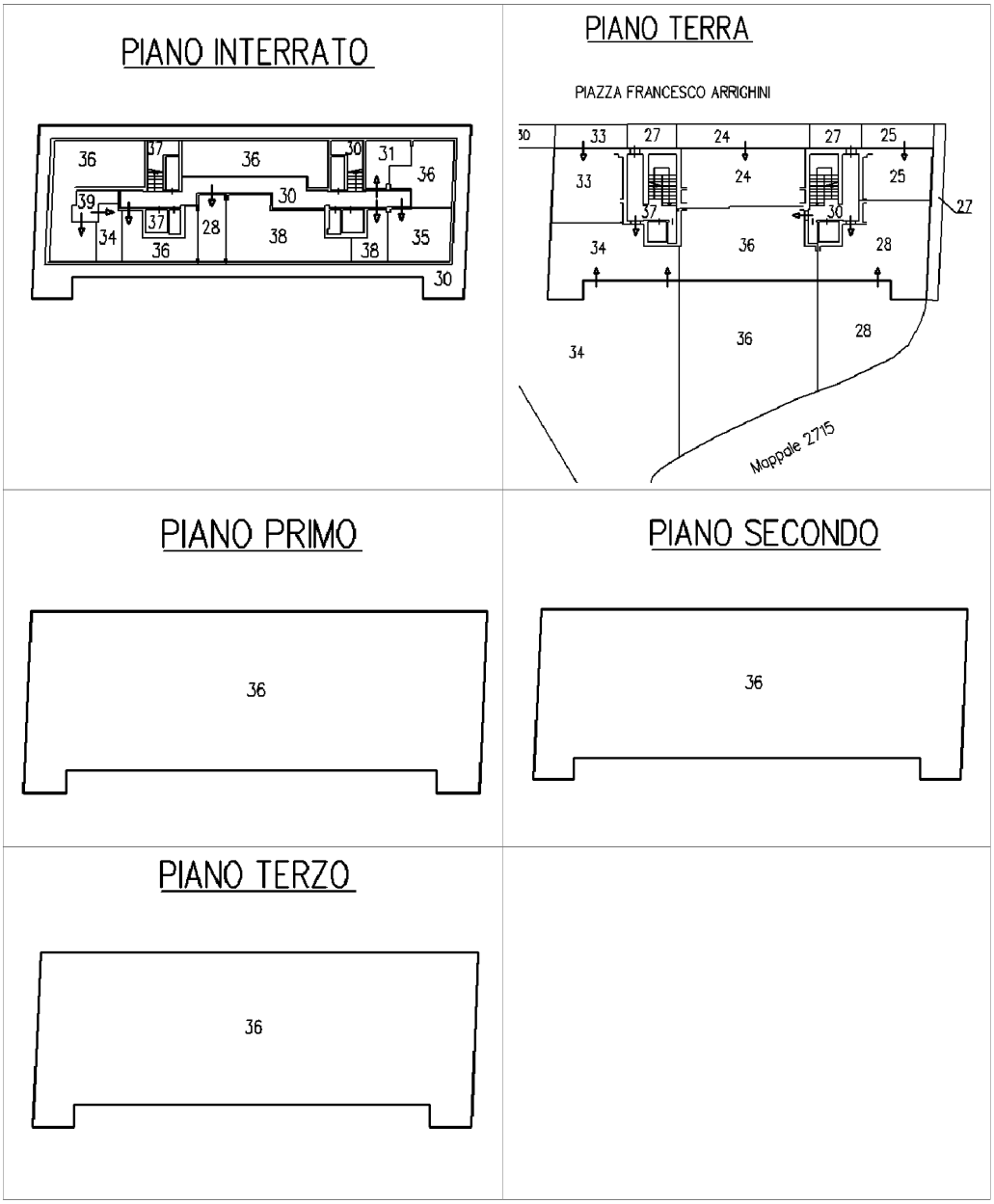
Negozio PT - interno

Appartamenti 1P- Interno

Appartamenti 2P- Interno

Appartamenti 3P- Interno

Cantine PS1 – interno



ELABORATO PLANIMETRICO porzione di immobile allo stato rustico PS1-PT-P1-P2-P3 – FUORI SCALA

7.3.3-LOTTO TRE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.3.4-LOTTO TRE: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

Per la regolarità edilizia si rimanda al precedente paragrafo generale, salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

- Alla data del 26/04/2017 non risulta depositato alcun attestato di certificazione energetica per l'unità immobiliare al rustico in oggetto.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione, in quanto si ritiene che le non conformità minori rilevate siano assorbibili con la presentazione della pratica edilizia per il completamento dei lavori.

7.3.5-LOTTO TRE: CONDOMINIO

Per la palazzina denominata "A3" allo stato attuale NON risulta costituito il condominio. Non risulta nominato amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

7.3.6-LOTTO TRE: ALTRE INFORMAZIONI

Per le informazioni inerenti la descrizione dei beni, i vincoli e gli oneri giuridici a carico dell'acquirente e a carico della procedura, la provenienza dei beni, eventuali locazioni in essere si rimanda ai precedenti paragrafi generali.

7.3.7-LOTTO TRE: VALORE DEL BENE
VALORE LOTTO TRE

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Piano	Superfici	calcolata [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
Porzione di immobile al grezzo	Lotto 3	A3	PT	Principale-commerciale	76	1	76,00		
			P1-2-3	Principale-residenziale	990	1	990,00		
			S1	Cantina	101	0,25	25,25		
			P1-2	Balconi	80	0,3	24,00		
				Totale residenziale			1039	€ 2.000,00	€ 2.078.000,00
				Totale commerciale			76	€ 2.700,00	€ 205.200,00
				Area cortiliva esclusiva*	110		110,00	€ 440,00	€ 47.300,00
				Valore risultante					€ 2.330.500,00
				Decurtazioni					€ 0,00
				Valore complessivo					€ 2.330.500,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					***€ 1.864.000,00***
				Offerta Minima					***€ 1.398.000,00***

* La superficie dell'area cortiliva esclusiva è considerata al 100% per i primi 100 Mq ed al 75% per gli eccedenti

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento	**€ 1.864.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima	**€ 1.398.000,00**

8–ALTRE OSSERVAZIONI

• Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
• Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
• L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
• L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
• L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
• I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
• Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
• Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
• Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
• Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
• E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

9–ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche (agg. al 21/03/2017)
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
5. Documentazione ipocatastale (agg. al 14/10/2016 e 12/05/2017)
6. Verifiche edilizie
7. Attestato di certificazione energetica relativo al negozio (Lotto 1)
8. Attestato di certificazione energetica relativo al negozio (Lotto 2)
9. Assenza contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate
10. Contratto di tipo Rent to Buy (relativo al sub.25 – Lotto 2)
11. Bozza dello Statuto del Consorzio di Campione del Garda
12. Copia dei Vincoli della Soprintendenza
13. Copia delle Convenzioni urbanistiche
14. Atti di provenienza dei beni (a fini unicamente illustrativi)
15. Copia della sentenza di fallimento
1. Cd-rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 19/05/2017

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 47/2016 RG

"CAMPIONE DEL GARDA SPA"

Giudice delegato: ***Dott. Niccolò Stanzani Maserati***
Curatore Fallimentare: ***Dott.ssa Elisa Cattani***

Numerazione Lotti - Prospetto di raccordo

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli

Perizia	**Numerazione iniziale** *inventario lotti del 12/09/2016*	**Numerazione lotti in perizia**	**Numerazione lotti di vendita**
Fabbricato "A4-ex Vaticano"	Lotti da 1 a 16	Lotti da 1 a 16	**Lotti da 1 a 16**
da periziare	Lotti 17 e 18	-	**-**
Fabbricato "A3"	Lotto 19 Lotto 20* (escluso sub.35) Lotto 21	Lotto 3 Lotto 1 Lotto 2	**Lotto 19** **Lotto 20** **Lotto 21**
da periziare	Lotti da 22 a 28	-	**-**

NOTE:

- la numerazione utilizzata nel testo della perizia è quella indicata nella seconda colonna: "**Numerazione lotti in perizia";**
-
- la numerazione utilizzata per gli **allegati A e B** è quella indicata nella terza colonna: "**Numerazione lotti di vendita".**

Aggiornato al 26/05/2017

Il Curatore _____ *L'Esperto Stimatore* _____

(Dott.ssa Elisa Cattani) *(Ing. Giovanni Davoli)*