

## **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**

**Fabbricato denominato "Villa Archetti"**  
**sita in Via Lungolago V. Olcese, 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.....	6
3.2 LOCAZIONI.....	6
4- REGOLARITÀ EDILIZIA.....	6
5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
5.1 - VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	6
5.2 - VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	8
5.3 - DIRITTO DI PRELAZIONE.....	8
6- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	9
7- VALUTAZIONE DEI BENI.....	10
LOTTE DI VENDITA.....	10
7.1-LOTTO UNICO.....	11
7.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI.....	11
7.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	11
7.1.3-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE.....	14
7.1.4-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	14
7.1.5-LOTTO UNICO: condominio.....	14
7.1.6-LOTTO UNICO: ALTRE INFORMAZIONI.....	14
7.1.7-LOTTO UNICO: valore del bene.....	14
8-ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	15
9-ALLEGATI.....	16

## 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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		70	6667	5			A/1	1	42,5 vani	Totale: 1914 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 1794 m <sup>2</sup>	Euro 1.690,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMPIONE SNC piano: S1-T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### 2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati sono quelli della situazione catastale attuale. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate appare sostanzialmente conforme alle schede catastali depositato presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3).

## 3-DESCRIZIONE DEI BENI

### PIENA PROPRIETÀ di VILLA STORICA denominato "Villa Archetti" sita in Tremosine (BS) a CAMPIONE DEL GARDA, in Via Lungolago V. Olcese:

Piena proprietà di intero edificio costituito da villa storica sviluppata su tre piani e cantine al piano interrato. L'edificio è "al grezzo", in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda la struttura, con porzioni di cantiere da ultimare. Privo di finiture ed impiantistica, con interni da recuperare. Area cortiliva pertinenziale destinata a giardino. L'edificio appare allacciato alla rete elettrica tramite allaccio di cantiere; non è stato possibile verificare se l'edificio risulti allacciato alla rete idrica e fognaria.

La **consistenza commerciale parametrata** dell'unità immobiliare 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.

### LOTTO UNICO) "Villa Archetti"

Piena proprietà di intero edificio, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati Foglio 70 Map. 6667 Sub. 5 cat.A/1.

**La superficie commerciale parametrata<sup>1</sup> risulta pari a circa 1.666 mq**, corrispondente ad una superficie principale di: 657 mq al piano terra comprensivi dell'atrio, 650 mq al piano primo e 105 mq di piano "mezzanino", altezze varie come da planimetria catastale; cantine di circa 354 mq, altezza media maggiore di 2,00 ml, computate al 25%, soffitte di circa 643 mq, altezza media maggiore di 2,00 ml, computate al 25%; due balconi di circa 7,5 mq ciascuno computato al 30%. Area esclusiva complessiva di circa 1.198 mq composta da area antistante lato lago di circa 1.100 mq ed area esclusiva lato nord di circa 98 mq.



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*

<sup>1</sup>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



*Interno PT*



*Interno PT*



*Interno P1*



*Interno P1*



*Interno P2*



*Interno P2*

### 3.1 CONDOMINIO

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

### 3.2 LOCAZIONI

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia e di Salò **non risultano contratti di locazione registrati in essere.**

Risulta contratto di uso in essere sottoscritto dalla procedura Fallimentare e Coop7 che la procedura stessa si impegna a terminare.

## 4- REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in oggetto, denominato "Villa Archetti", risulta essere un edificio storico risalente, a seconda delle interpretazioni fornite dagli studiosi, al 1730-40 o al 1780, come riportato dalla relazione storico artistica a firma dell'Arch. Elena Fina allegata alla pratica di ripristino e restauro della copertura Prot. N. 3088 del 21/07/2004 Soprintendenza di Brescia.

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- DIA Prot. 5764 del 08/10/2003 per "ripristino e restauro della copertura" con Autorizzazioni Soprintendenza di Brescia Prot. 8200 del 16/09/2003 e Prot. 3088 del 21/07/2004;

Le risultanze sono quelle relative agli accessi agli atti ed alle ricerche effettuate dallo Scrivente sull'intero compendio immobiliare in oggetto alla presente procedura. Lo Scrivente si riserva di integrare la presente sezione qualora dovessero pervenire ulteriori pratiche non inserite nell'elenco nel corso di successive ricerche.

Risulta che **le unità immobiliari in oggetto sono conformi** agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA Prot. 5764 del 08/10/2003.

Le schede catastali risultano conformi all'ultimo stato assentito.

**NON risultano depositate le certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.**

**NON risultano rilasciati attestati di certificazione o prestazione energetica.**

**Risulta necessario presentare idonea pratica edilizia per la ripresa ed il completamento dei lavori.**

## 5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 5.1 - VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE ULTERIORI A QUANTO RIPORTATO NEGLI ATTI DI PROVENIENZA

- Risultano le seguenti **convenzioni urbanistiche (risultanti da ispezione ipocatastale diretta sul bene)** stipulate con i seguenti atti:

- ✓ 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 (PIIP);
- ✓ 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 PIIP);
- Risultano inoltre i seguenti atti che, pur NON risultanti da ispezione ipocatastale diretta sul bene, si ritiene utile segnalare:
  - ✓ 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.
- Risultano i seguenti **vincoli (NON risultanti da ispezione ipocatastale diretta sul bene) inerenti i beni in oggetto:**
  - ✓ L'edificio è sottoposto a "**vincolo storico-artistico diretto**" 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. Dagli elementi in possesso lo Scrivente ritiene che **detto vincolo comporti il diritto di prelazione per l'acquisto a favore dello Stato**; gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Brescia.
- Non risultano servitù di passaggio se non quelle citate negli atti richiamati.
- 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.

- 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 così 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 15/01/2018 (vedi allegato 5), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

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

## **5.3 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

L'edificio risulta sottoposto a "vincolo storico-artistico diretto" 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, lo Scrivente ritiene che **detto vincolo determini il diritto di prelazione per l'acquisto a favore dello Stato.**

A mero titolo informativo si riporta di seguito l'articolo normativo che regola la **denuncia di trasferimento che nel caso di procedure fallimentare compete all'acquirente.**

"Art. 59. Denuncia di trasferimento

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

2. **La denuncia è effettuata entro trenta giorni:**

a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;

b) **dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare** ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;

c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006)

3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

4. La denuncia contiene:

a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;

b) i dati identificativi dei beni ;

c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;

d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;

e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.

5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise."

## **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:**

**Atti NON risultanti dalle trascrizioni ipocatastali sul bene in oggetto:**

- **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;

**Atti risultanti dalle trascrizioni ipocatastali sul bene in oggetto:**

- **atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Minganti di Reggio Emilia (RE) in data 22 settembre 2009, n. 6465/4276** di Repertorio, trascritto il 24/09/2009 ai nn. 4231/6435, con cui TICHE S.R.L. comprava da Coop7 Soc. Coop.e successiva annotazione n. 1290 del 11/12/2009 per cancellazione di condizione sospensiva;

- **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 Castelnuovo di Sotto (RE) è stata trasformata nella società "CAMPIONE DEL GARDA S.P.A.", con sede in Castelnuovo di Sotto (RE) con conseguente conferimento delle unità immobiliari già di proprietà della società "TICHE S.R.L." venivano intestati 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.

## **LOTTE DI VENDITA**

**Trattasi di unico lotto funzionale.**

## 7.1-LOTTO UNICO

**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 UNICO: 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**

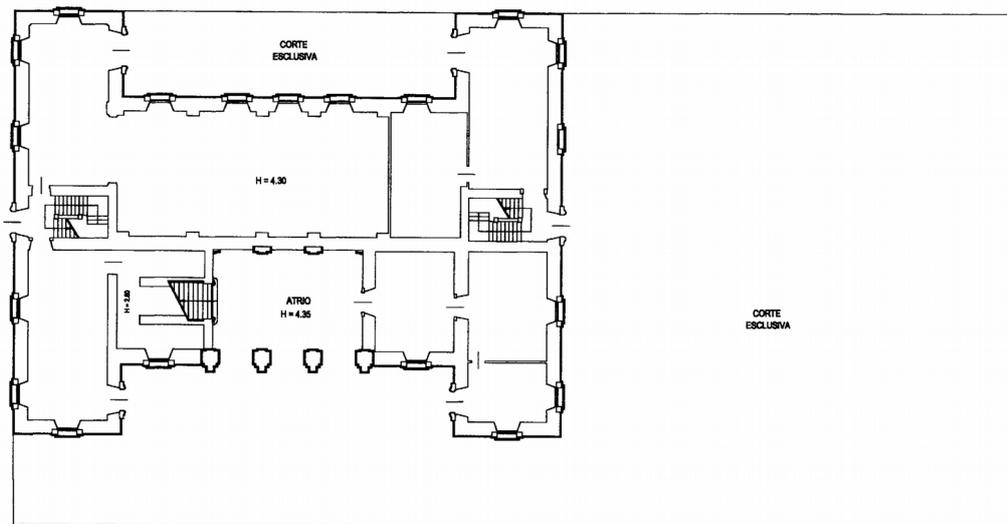
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		70	6667	5			A/1	1	42,5 vani	Totale: 1914 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 1794 m <sup>2</sup>	Euro 1.690,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA CAMPIONE SNC piano: S1-T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

**CONFINI CATASTALI** (come desunti dall'estratto di mappa catastale): l'edificio e l'area cortiliva pertinenziale in corpo unico con: map. 6663 su tre lati, map. 6673 su un lato, map. 664 su un lato.

### 7.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

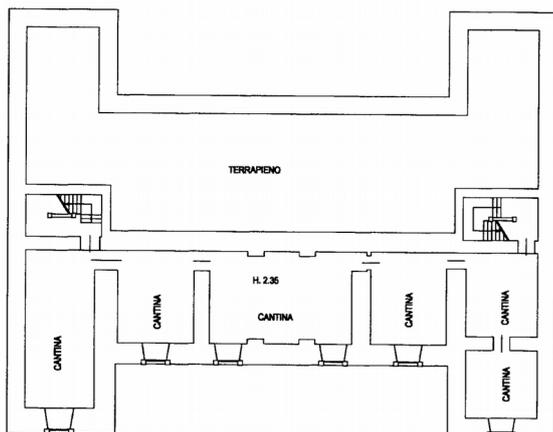
Piena proprietà di intero edificio costituito da villa storica sviluppata su tre piani fuori terra e cantine al piano interrato. L'edificio è "al grezzo", in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda la struttura, con porzioni di cantiere da ultimare. Privo di finiture ed impiantistica con gli interni da recuperare. Area cortiliva pertinenziale destinata a giardino. La superficie commerciale parametrata risulta pari a circa 1.666 mq. Area esclusiva complessiva di circa 1.198 mq composta da area antistante lato lago di circa 1.100 mq ed area esclusiva lato nord di circa 98 mq. L'immobile, da ritenersi libero al decreto di trasferimento, risulta sottoposto a vincolo diretto della Soprintendenza ai Beni Culturali. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. NON risultano depositate le certificazioni impiantistiche. NON risulta attestato di certificazione energetica.

PIANO TERRA



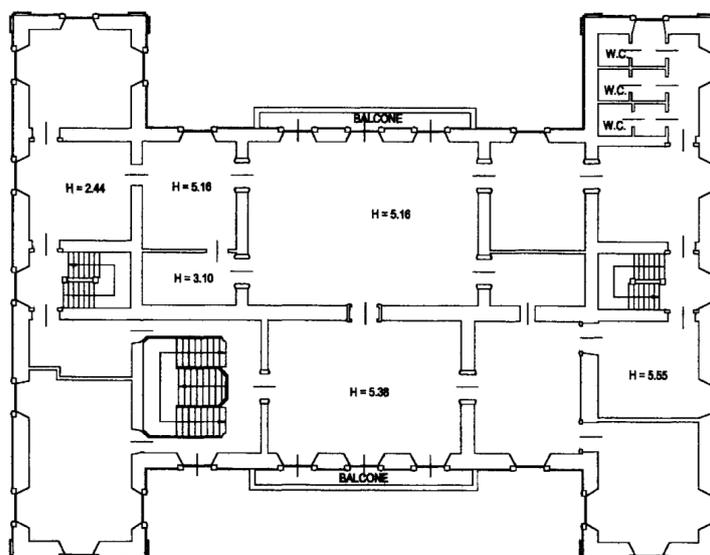
PLANIMETRIE CATASTALI - FUORI SCALA

PIANO INTERRATO

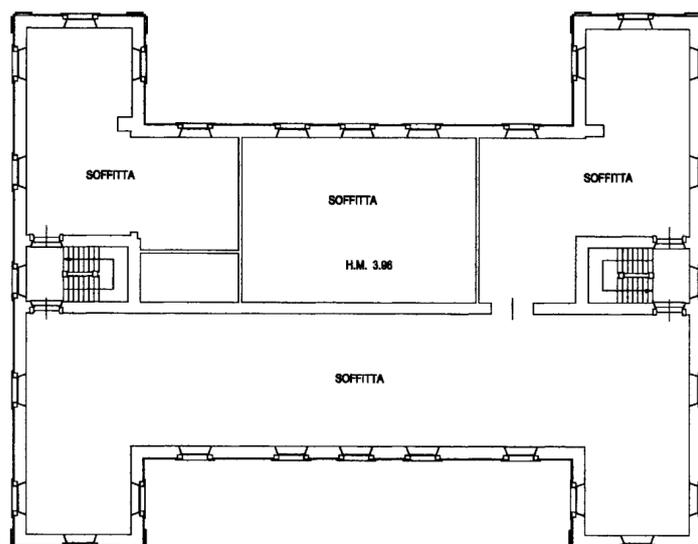


PLANIMETRIE CATASTALI - FUORI SCALA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PLANIMETRIE CATASTALI - FUORI SCALA

### 7.1.3-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in parte concesso dalla procedura fallimentare in uso a Coop7 ed adibito da questa a magazzino materiali vari e da cantiere ed in parte libero.

L'immobile è da ritenersi "libero al decreto di trasferimento".

### 7.1.4-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

- Le unità immobiliari in oggetto risultano conformi alle normative edilizie ed urbanistiche.
- NON risultano depositate le certificazioni sugli Impianti tecnologici;
- NON risulta attestato di prestazione energetica;
- Non sono da prevedersi oneri di ripristino;
- Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

### 7.1.5-LOTTO UNICO: CONDOMINIO

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

### 7.1.6-LOTTO UNICO: ALTRE INFORMAZIONI

Nessuna.

### 7.1.7-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

## VALORE LOTTO UNICO

### Stima del bene descritto:

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		70	6667	5			A/1	1	42,5 vani	Totale: 1914 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 1794 m <sup>2</sup>	Euro 1.690,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMPIONE SNC piano: S1-T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mq Sup. Commerciale 1.666 x 750 €/Mq

**Valore complessivo risultante**

**1.250.000,00 €**

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 € 1.000.000,00**

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

**Offerta minima € 750.000,00**

## **8-ASSUNZIONI METODOLOGICHE**

- 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.
- La presente perizia estimativa è stata predisposta in assenza della certificazione sostitutiva notarile, si rimanda pertanto alla stessa per provenienza e vincoli.

**Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.**

## 9-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali (agg. al 15/01/2018)
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
5. Documentazione ipocatastale e note di trascrizione (agg. al 15/01/2018)
6. Pratiche edilizie
7. Assenza contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate
8. Bozza dello Statuto del Consorzio di Campione del Garda
9. Copia dei Vincoli della Soprintendenza
10. Copia delle Convenzioni urbanistiche
11. Atti di provenienza dei beni dello stesso compendio (a fini unicamente illustrativi)
12. Copia della sentenza di fallimento
13. 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' 22/01/2018

**L'esperto estimatore designato**

---

*Ing. Giovanni Davoli*