

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 posti a Tremosine (BS) Via Riccardo Cozzaglio

Località: Campione Del Garda

Appartamenti siti nel Fabbricato denominato "A4 - ex Vaticano"

Aggiornamento del 09/04/2019 limitatamente allo stato di occupazione del Lotto 5

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli



Sommario

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	5
2-DATI CATASTALI.....	5
2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.1 CONDOMINIO.....	9
3.2 LOCAZIONI.....	10
4- REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
5.1 - VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	12
5.2 - VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	14
5.3 - DIRITTO DI PRELAZIONE.....	14
6- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	14
7- VALUTAZIONE DEI BENI.....	15
LOTTE DI VENDITA.....	16
7.1-LOTTO UNO.....	17
7.1.1-LOTTO UNO: DATI CATASTALI.....	17
7.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	17
7.1.3-LOTTO UNO: OCCUPAZIONE.....	18
7.1.4-LOTTO UNO: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	18
7.1.5-LOTTO UNO: condominio.....	19
7.1.6-LOTTO UNO: ALTRE INFORMAZIONI.....	19
7.1.7-LOTTO UNO: valore del bene.....	19
7.2-LOTTO DUE.....	20
7.2.1-LOTTO DUE: DATI CATASTALI.....	20
7.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	20
7.2.3-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE.....	21
7.2.4-LOTTO DUE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	21
7.2.5-LOTTO DUE: condominio.....	22
7.2.6-LOTTO DUE: ALTRE INFORMAZIONI.....	22
7.2.7-LOTTO DUE: valore del bene.....	22
7.3-LOTTO TRE.....	23
7.3.1-LOTTO TRE: DATI CATASTALI.....	23
7.3.2-LOTTO TRE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	23
7.3.3-LOTTO TRE: OCCUPAZIONE.....	24
7.3.4-LOTTO TRE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	24
7.3.5-LOTTO TRE: condominio.....	24
7.3.6-LOTTO TRE: ALTRE INFORMAZIONI.....	25
7.3.7-LOTTO TRE: valore del bene.....	25
7.4-LOTTO QUATTRO.....	26
7.4.1-LOTTO QUATTRO: DATI CATASTALI.....	26
7.4.2-LOTTO QUATTRO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	26
7.4.3-LOTTO QUATTRO: OCCUPAZIONE.....	27
7.4.4-LOTTO QUATTRO: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	27
7.4.5-LOTTO QUATTRO: condominio.....	27
7.4.6-LOTTO QUATTRO: ALTRE INFORMAZIONI.....	28
7.4.7-LOTTO QUATTRO: valore del bene.....	28
7.5-LOTTO CINQUE.....	29
7.5.1-LOTTO CINQUE: DATI CATASTALI.....	29
7.5.2-LOTTO CINQUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	29
7.5.3-LOTTO CINQUE: OCCUPAZIONE.....	30
7.5.4-LOTTO CINQUE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	30

7.5.5-LOTTO CINQUE: condominio.....	31
7.5.6-LOTTO CINQUE: ALTRE INFORMAZIONI.....	31
7.5.7-LOTTO CINQUE: valore del bene.....	31
7.6-LOTTO SEI.....	32
7.6.1-LOTTO SEI: DATI CATASTALI.....	32
7.6.2-LOTTO SEI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	32
7.6.3-LOTTO SEI: OCCUPAZIONE.....	33
7.6.4-LOTTO SEI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	33
7.6.5-LOTTO SEI: condominio.....	33
7.6.6-LOTTO SEI: ALTRE INFORMAZIONI.....	34
7.6.7-LOTTO SEI: valore del bene.....	34
7.7-LOTTO SETTE.....	35
7.7.1-LOTTO SETTE: DATI CATASTALI.....	35
7.7.2-LOTTO SETTE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	35
7.7.3-LOTTO SETTE: OCCUPAZIONE.....	36
7.7.4-LOTTO SETTE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	36
7.7.5-LOTTO SETTE: condominio.....	37
7.7.6-LOTTO SETTE: ALTRE INFORMAZIONI.....	37
7.7.7-LOTTO SETTE: valore del bene.....	37
7.8-LOTTO OTTO.....	38
7.8.1-LOTTO OTTO: DATI CATASTALI.....	38
7.8.2-LOTTO OTTO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	38
7.8.3-LOTTO OTTO: OCCUPAZIONE.....	39
7.8.4-LOTTO OTTO: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	39
7.8.5-LOTTO OTTO: condominio.....	39
7.8.6-LOTTO OTTO: ALTRE INFORMAZIONI.....	40
7.8.7-LOTTO OTTO: valore del bene.....	40
7.9-LOTTO NOVE.....	41
7.9.1-LOTTO NOVE: DATI CATASTALI.....	41
7.9.2-LOTTO NOVE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	41
7.9.3-LOTTO NOVE: OCCUPAZIONE.....	42
7.9.4-LOTTO NOVE: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	42
7.9.5-LOTTO NOVE: condominio.....	42
7.9.6-LOTTO NOVE: ALTRE INFORMAZIONI.....	43
7.9.7-LOTTO NOVE: valore del bene.....	43
7.10-LOTTO DIECI.....	44
7.10.1-LOTTO DIECI: DATI CATASTALI.....	44
7.10.2-LOTTO DIECI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	44
7.10.3-LOTTO DIECI: OCCUPAZIONE.....	45
7.10.4-LOTTO DIECI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	45
7.10.5-LOTTO DIECI: condominio.....	45
7.10.6-LOTTO DIECI: ALTRE INFORMAZIONI.....	46
7.10.7-LOTTO DIECI: valore del bene.....	46
7.11-LOTTO UNDICI.....	47
7.11.1-LOTTO UNDICI: DATI CATASTALI.....	47
7.11.2-LOTTO UNDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	47
7.11.3-LOTTO UNDICI: OCCUPAZIONE.....	48
7.11.4-LOTTO UNDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	48
7.11.5-LOTTO UNDICI: condominio.....	48
7.11.6-LOTTO UNDICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	49
7.11.7-LOTTO UNDICI: valore del bene.....	49
7.12-LOTTO DODICI.....	50
7.12.1-LOTTO DODICI: DATI CATASTALI.....	50
7.12.2-LOTTO DODICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	50
7.12.3-LOTTO DODICI: OCCUPAZIONE.....	51

7.12.4-LOTTO DODICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	51
7.12.5-LOTTO DODICI: condominio.....	51
7.12.6-LOTTO DODICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	51
7.12.7-LOTTO DODICI: valore del bene.....	51
7.13-LOTTO TREDICI.....	53
7.13.1-LOTTO TREDICI: DATI CATASTALI.....	53
7.13.2-LOTTO TREDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	53
7.13.3-LOTTO TREDICI: OCCUPAZIONE.....	54
7.13.4-LOTTO TREDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	54
7.13.5-LOTTO TREDICI: condominio.....	54
7.13.6-LOTTO TREDICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	55
7.13.7-LOTTO TREDICI: valore del bene.....	55
7.14-LOTTO QUATTORDICI.....	56
7.14.1-LOTTO QUATTORDICI: DATI CATASTALI.....	56
7.14.2-LOTTO QUATTORDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	56
7.14.3-LOTTO QUATTORDICI: OCCUPAZIONE.....	57
7.14.4-LOTTO QUATTORDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	57
7.14.5-LOTTO QUATTORDICI: condominio.....	57
7.14.6-LOTTO QUATTORDICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	58
7.14.7-LOTTO QUATTORDICI: valore del bene.....	58
7.15-LOTTO QUINDICI.....	59
7.15.1-LOTTO QUINDICI: DATI CATASTALI.....	59
7.15.2-LOTTO QUINDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	59
7.15.3-LOTTO QUINDICI: OCCUPAZIONE.....	60
7.15.4-LOTTO QUINDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	60
7.15.5-LOTTO QUINDICI: condominio.....	60
7.15.6-LOTTO QUINDICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	61
7.15.7-LOTTO QUINDICI: valore del bene.....	61
7.16-LOTTO SEDICI.....	62
7.16.1-LOTTO SEDICI: DATI CATASTALI.....	62
7.16.2-LOTTO SEDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	62
7.16.3-LOTTO SEDICI: OCCUPAZIONE.....	63
7.16.4-LOTTO SEDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ed EVENTUALI ONERI.....	63
7.16.5-LOTTO SEDICI: condominio.....	63
7.16.6-LOTTO SEDICI: ALTRE INFORMAZIONI.....	64
7.16.7-LOTTO SEDICI: valore del bene.....	64
8-ALTRE OSSERVAZIONI.....	65
9-ALLEGATI.....	66

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	Rendita
Appartamento	01	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-T	69	7238	1	A/2	4	4,5 vani	336,99 Euro
Appartamento	02	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-T	69	7238	2	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	08	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	8	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	09	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	9	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	12	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	12	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	13	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	13	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	14	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	14	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	16	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	16	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	17	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	17	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

Appartamento	19	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	19	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	20	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	20	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	23	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	23	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	24	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	24	A/2	4	3 vani	224,66 Euro
Appartamento	25	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	25	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	27	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	27	A/2	4	4 vani	299,55 Euro
Appartamento	28	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	28	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati sono quelli della situazione catastale attuale (alla data del 07/03/2016).

La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3) a meno di piccole difformità come meglio riportato nel paragrafo inerente la regolarità edilizia. Occorre provvedere alla correzione della toponomastica indicata nelle visure catastali che riportano Via Gardesana SNC.

3-DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETÀ di APPARTAMENTI con CANTINE nel FABBRICATO denominato "A4" A CAMPIONE DEL GARDA (BS), VIA RICCARDO COZZAGLIO:

La palazzina denominata "A4" su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, si compone di complessive 29 unità immobiliari abitative su tre piani con annesse cantine e locali tecnici al piano seminterrato e un piano sottotetto adibito a soffitta e vano tecnico. Le unità immobiliari in numero di 16 (sedici) risultano oggetto di stima.

I posti auto coperti, in numero totale di 228, sono ubicati presso autosilo interrato denominato Park Nord 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 denominato "A4" risulta in ottimo stato manutentivo, oggetto di recente ristrutturazione che risulta terminata nel 2010. La struttura portante è mista in C.A. con muratura di tamponamento (dal capitolato la muratura di tamponamento esterna risulta coibentata con polistirene estruso), con solai intermedi in laterocemento e copertura in materiale ligneo (dal capitolato la copertura risulta coibentata con polistirene estruso ed isolante bidensità in fibra di legno e uno strato d'aria per la ventilazione), con muratura intonacata esternamente (dal capitolato le pareti esterne risultano trattate con materiali impermeabilizzanti di tipo silossanico idrorepellente con elevata permeabilità al vapore).

I quattro piani fuori terra nonché l'interrato sono serviti da tre differenti nuclei denominati ingresso "A", "B" e "C", composti da tre vani scala comuni e tre ascensori, ai quali sono addossati cavedi tecnici necessari al passaggio dell'impiantistica e delle canne fumarie. L'accesso alla palazzina avviene dall'area cortiliva comune con pedonale. Al momento del sopralluogo in data 08/06/2016, l'ascensore dell'ingresso "C" risultava fuori servizio. Al piano interrato sono presenti le cantine e i vani tecnici aventi altezza media pari a 2.40 ml. Al piano terra sono presenti appartamenti con aree cortilive esclusive (altezza media dei vani a PT pari a 3.32 ml). Al primo e al secondo piano sono presenti appartamenti aventi altezza media pari a 3.09-3.10 ml. Al terzo piano gli appartamenti centrali hanno altezza media pari a 3.11-3.12 ml, mentre quelli laterali con altezza media minore pari a 2.70 ml si arricchiscono di uno spazio vetrato su struttura metallica leggera in alluminio.

Le parti comuni dell'edificio "A4" come risultanti dall'elaborato planimetrico sono:

- vialetti d'ingresso, aiuole, locale tecnico e sottotetto (BCNC di cui al fg.69 mapp.7238 sub. 30 in Via gardesana SNC piano S1-T,4, comune ai subb. dal 1 al 29 compresi);
- atrio, scala e locali tecnici (BCNC di cui al fg.69 mapp.7238 sub. 31 in Via gardesana SNC piano S1-T,1,2,3 comune ai subb. 1,2,8,9,15,16,22,23 e 24);
- atrio, scala e locali tecnici (BCNC di cui al fg.69 mapp.7238 sub. 32 in Via gardesana SNC piano S1-T,1,2,3,4 comune ai subb. 3,4,5,10,11,12,17,18,19,25,26 e 27);
- atrio, scala e locali tecnici (BCNC di cui al fg.69 mapp.7238 sub. 33 in Via gardesana SNC piano S1-T,1,2,3 comune ai subb. 6,7,13,14,20,21,28 e 29).

La palazzina risulta allacciata a impianto elettrico, di illuminazione, fognario e termico. Infatti dal regolamento di condominio (in allegato) costituiscono altresì beni comuni e indivisibili i seguenti impianti (descrizioni tratte dal regolamento di condominio):

- impianto e attrezzature antincendio;
- impianto elettrico parti comuni;
- impianto di illuminazione parti comuni;
- impianto fognario: rete bianca e rete nera,
- impianto termico: all'interno di un locale dedicato sito al piano interrato dalla scala centrale si trova il locale tecnico meccanico in cui sono posizionati 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 .

I 16 appartamenti oggetto di stima sono di due tipologie: bilocali o trilocali, dislocati ai piani terra, primo, secondo e terzo. I bilocali sono costituiti da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno e camera da letto matrimoniale. I trilocali sono costituiti da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola. Gli alloggi a piano terra sono arricchiti da aree verdi pertinenziali esclusive.

Tutti gli appartamenti della palazzina "A4" risultano in ottimo stato di manutenzione e di conduzione: risultano tutti dotati di porte blindate di accesso e porte interne con finitura laccata o tinta legno; i pavimenti e i rivestimenti nei bagni e negli angoli cottura risultano in ceramica di ottima fattura e di recente posa; nelle cucine è previsto l'utilizzo di piani cottura esclusivamente elettrici pertanto non risulta predisposto nessun allaccio alla rete gas; nei bagni sono presenti: WC del tipo sospeso con scarico a parete e cassetta ad incasso, bidet del tipo sospeso, lavandino e doccia oppure vasca da bagno. Il riscaldamento risulta del tipo a pavimento (dal capitolato risulta presente materassino anticalpestio dello spessore di 5 mm e pannello radiante a pavimento costituito da tubi radianti posati su pannello guida in polistirene estruso ad altissima densità; ogni alloggio usufruisce dell'utilizzo dell'impianto a pannelli radianti quale impianto di raffrescamento nel periodo estivo in cui il fluido freddo a temperatura controllata proviene o dall'acqua del lago con scambiatore interposto o dalla stessa pompa di calore utilizzata per il riscaldamento in funzionamento reversibile) ad eccezione di alcuni bagni in cui sono presenti termoarredi. La temperatura interna di ogni alloggio è controllata tramite un cronotermostato. Dal capitolato risultano infissi esterni in legno con doppia guarnizione di tenuta termico-acustica in materiale elastomero, scuri esterni in legno e vetrocamera 4/12/4 avente ottime caratteristiche basso-emissive. Dal capitolato risulta presente predisposizione di antifurto sia volumetrico che perimetrale mediante posa di tubazioni in PVC. Le cantine risultano dotate di porte in lamiera con feritoie di aerazione e con serratura. Tutti gli appartamenti risultano arredati con arredi moderni e funzionali vari tra cui cucine, letti matrimoniali con materassi, tavoli con sedie, divani, lampadari, tende e mobili, ad eccezione dell'appartamento al PT di cui al sub.2 che risulta non arredato e privo di cucina.

Si precisa come non sia stato possibile visionare gli interni degli appartamenti di cui ai subb.12 e 23, in quanto occupati come meglio descritto in seguito.

Tutti gli immobili risultano avere buone prestazioni energetiche e risultano in classe energetica B, come meglio riportato negli appositi paragrafi di ciascun lotto.

La consistenza commerciale parametrata¹ dei singoli appartamenti 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.



Edificio esterno



Edificio esterno

3.1 CONDOMINIO

Il condominio relativo alla palazzina A4, denominato "EX VATICANO" risulta amministrato dal Rag. Graziano Pedercini dello Studio Pedercini (mail: info@studiopedercini.it).

Dalla documentazione reperita si può supporre che le spese condominiali medie siano pari a circa 2.000 euro/anno relative a spese generali (assicurazione fabbricato, amministrazione, acqua, energia risc., sistemazione antenna e manutenzione giardini) e spese per le scale ed ascensori (energia elettrica, manutenzione ascensori e pulizia scale). Data la forte variabilità di dati analizzati sugli anni precedenti, per il calcolo delle spese condominiali medie si è scelto di considerare come anno rappresentativo il 2014 da cui risultava una spesa media di circa 1.450 euro/anno. A tale spesa si è supposto 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

aggiungere circa 550 euro/anno per quantificare i costi relativi alla centrale di pompaggio a lago in quanto al momento risulta ancora intestato alla ditta Coopsette, i cui costi non sono stati ancora riaddebitati ai vari condomini serviti.

Il regolamento condominiale riferito alla palazzina "A4" con annesse tabelle millesimali si trova in allegato all'atto in data 4 marzo 2011 n.3721/3169 del repertorio del notaio Francesco Fiordiliso, registrato a Salò il 15 marzo 2011 al n.1019 serie 1T ed ivi trascritto il 21 marzo 2011 ai nn.ri 1671/1076. Nel regolamento condominiale in allegato all'atto si riporta come il condominio faccia parte del "Consorzio Campione del Garda". Esso parteciperà alle spese riguardanti prelievo acqua la manutenzione anello antincendio e relative pompe, quota parte canone provinciale prelievo acqua dal lago e quota parte canone demaniale locale pompe, come indicato nelle tabelle millesimali allegato allo Statuto del Consorzio, che non risulta ancora costituito.

Risultano spese condominiali insolute come meglio riportate negli appositi paragrafi relativi a ciascun lotto.

Si raccomanda la disamina degli allegati inerenti le Spese, il Regolamento Condominiale ed la bozza di Statuto del Consorzio Campione del Garda che si intendono qui integralmente riportati.

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 "A4" in oggetto, come da comunicazioni ricevute in data 14/10/2016 (in allegato), in particolare risultano le seguenti locazioni registrate presso l'Ufficio di Reggio Emilia già concluse:

- Fg.69 mapp.7238 Sub.9 dal 15/03/2014 al 14/11/2014 (corrispettivo annuo € 4.480);
- Fg.69 mapp.7238 Sub.8 dal 01/01/2014 al 31/08/2014 (corrispettivo annuo € 3.920);
- Fg.69 mapp.7238 Sub.25 dal 01/03/2014 al 30/11/2014 (corrispettivo annuo € 5.490);
- Fg.69 mapp.7238 Sub.14 dal 01/01/2014 al 31/12/2014 (corrispettivo annuo € 5.700).

Risulta inoltre un **contratto preliminare di vendita del tipo "Rent To Buy"** stipulato in data 01/10/2014 tra la società Campione Del Garda SPA e il Sig. CHIARI ANTONIO, in riferimento all'appartamento di cui al lotto 12 (identificato al Fg.69 mappale 7238 sub.23), con cui si conviene un prezzo finale di vendita pari a 221.000,00 Euro + IVA e si pattuisce un canone mensile di Euro 550,00 con inizio dal 1 gennaio 2015 (vedi contratto in allegato) e data per la stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 30/09/2017.

4- REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale denominato "A4" in cui sono siti gli appartamenti in oggetto (di cui al Foglio 69, Map. 7238, Subb. 1-2-8-9-12-13-14-16-17-19-20-23-24-25-27-28) è stato edificato in forza di:

- PDC N.57/2006 Prot.N. 5249 del 28/07/2006 [Pratica 37/2006] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4";
- Inizio Lavori a Prot.N.7582 del 18/10/2006;

- PDC prorogato di mesi dodici con parere favorevole della C.C.I.E. in data 21/04/2009 verbale n.37/06BIS a Prot.3086 del 29/04/2009;
- Autorizzazioni con prescrizioni da parte del Ministero per i beni e le Attività culturali di Brescia in data 30/08/2010 prot.n.9111;
- PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 [Pratica 15/2010] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. VARIANTE AL PDC N°57/2006 PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4", con grafici allegati relativi a sezioni e prospetti;
- Fine Lavori in data 29/10/2010 con comunicazione depositata presso il comune Prot.9002 del 3/11/2010 cat.6 cl.3;
- DIA Prot.9001 del 03/11/2010 per "VARIANTE AL PC n.44/2010 RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO A4 (RICOGNIZIONE DI PICCOLE MODIFICHE ALLE OPERE INTERNE) con grafici allegati relativi alle planimetrie del piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, sottotetto e copertura ;
- Agibilità a Prot.n.1267 del 11/02/2011 per i subb. 4 - 5 - 11 - 18;
- Agibilità a Prot. n.3393 del 19/04/2011 per i subb. 7 - 21 - 22;
- Agibilità a Prot. n.5586 del 28/06/2011 per i subb. 3 - 6 - 26 - 29;
- Agibilità a Prot. n.534 del 18/01/2012 per il sub. 10;
- Agibilità a Prot. n.1585 del 17/02/2012 per i subb. 2 - 8 - 9 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28;
- Agibilità a Prot. n.6103 del 05/07/2012 per il sub. 1.

Si precisa come negli atti amministrativi l'immobile venga erroneamente riportato sul Foglio 68.

In data 03/08/2016 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 7 i principali documenti), risulta che **le unità immobiliari in oggetto, facenti parte dell'edificio A4, sono conformi** agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA Prot.9001 del 03/11/2010 e, per prospetti e sezioni, risultano conformi ai grafici assentiti allegati alla variante al PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 **a meno delle seguenti non conformità consistenti in:**

- per il prospetto Nord/Ovest si rileva la mancata installazione delle 3 pensiline sovrastanti i portoncini di ingresso delle 3 scale condominiali;
- per gli appartamenti al 3° piano di cui ai subb. 24 e 28: al momento del sopralluogo e dalla planimetria catastale l'ingresso risulta contro soffittato con altezza media pari a 2.40 ml (contro soffitto non riportato nell'ultimo stato legittimato, ovvero nella DIA Prot.9001 del 03/11/2010);
- per l'appartamento al 3° piano di cui al sub. 23, dalla planimetria catastale: l'ingresso risulta contro soffittato con altezza media =2.40 ml (contro soffitto non riportato nell'ultimo stato legittimato, ovvero nella DIA Prot.9001 del 03/11/2010);

Le schede catastali risultano conformi all'ultimo stato assentito ad eccezione di piccole difformità consistenti in realizzazione di controsoffitti nell'ingresso di tre appartamenti al

terzo piano (di cui ai subb.23, 24 e 28) in cui l'altezza media risulta pari a 2.40 ml come dallo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo. Inoltre risultano piccole difformità nella misure delle altezze riportate sulle planimetrie rispetto all'ultimo stato legittimato rientranti, in prima approssimazione, nella tolleranza del 2%.

Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. come meglio riportato negli appositi paragrafi relativi a ciascun appartamento.

Risultano depositati attestati di certificazione o prestazione energetica come meglio riportato negli appositi paragrafi relativi a ciascun appartamento (vedi allegato 8).

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 192971507 (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)
- 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.
- risulta **servitù** costituita a favore della società "ENEL" con atto a ministero Giovanni Antonio Bonardi in data 22 gennaio 1976, Rep. n.24970/8456 poi dichiarata dismessa con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. n.82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n.83885/24086 registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;
- risulta **servitù** costituita a favore della società "ASM Distribuzione Elettricità Srl" con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. 82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83885/24086, registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1 T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;
- risulta **servitù** costituita a favore della società "ASM Distribuzione Elettricità Srl", con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83886/24087, registrata a Salò in data 25

febbraio 2009 al n.666 Serie 1 T, trascritta presso l'Agencia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Salò in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 864 di RP e 865 di RP;

- 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 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.

5.2 - VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni gravanti sul bene, aggiornate alla data del 18/07/2016 (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 Santuosso Rep. n.49573 Racc. n.24792 del 10/03/2011.

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 condominio 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 averamento 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;

- **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, la società "TICHE S.R.L." con sede in Castelnuovo di Sotto (RE) acquistava, tra l'altro, la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Tremosine (BS), Frazione Campione del Garda, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 con i mappali 7238 e 12465 graffato con i mappali 12755 e 12756;
- **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 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 identificate al Catasto Fabbricati al foglio 69 con i mappali 7238 e 12465 graffato con i mappali 12755 e 12756;

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 16 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:

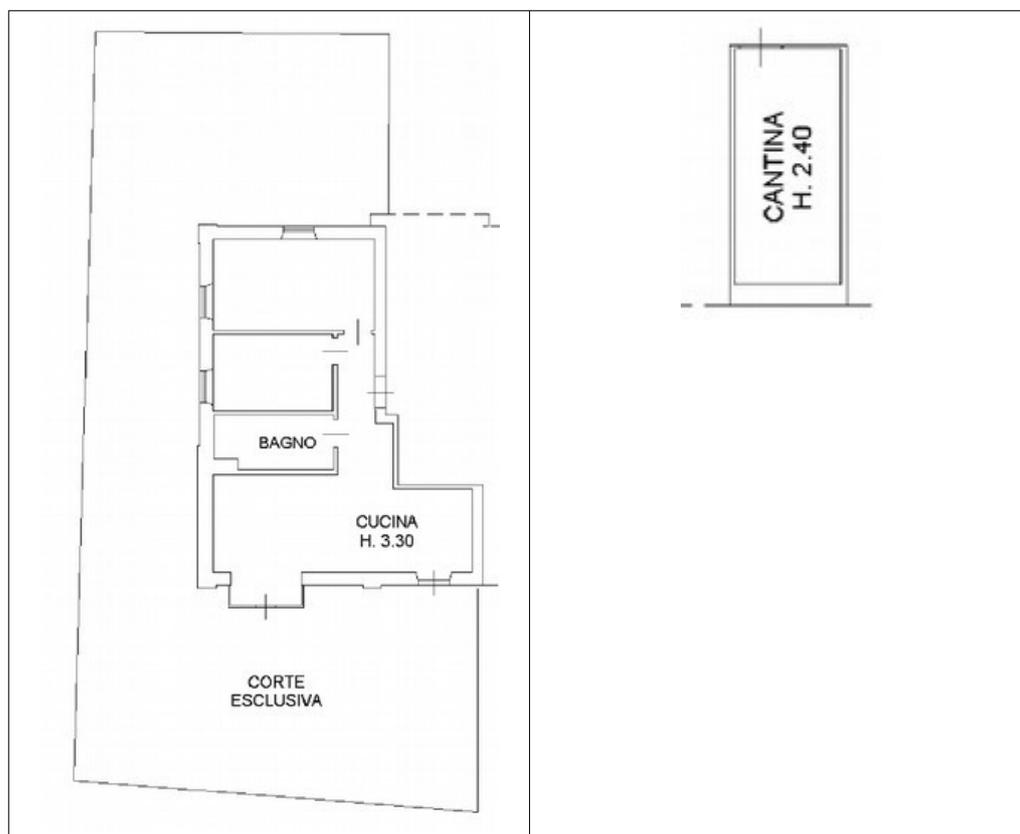
1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	01	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-T	69	7238	1	A/2	4	4,5 vani	336,99 Euro

7.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al piano terra e cantina al piano seminterrato, di circa 84 mq di sup. comm. totale e area cortiliva esclusiva di circa 188 mq, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=54.46 kWh/mq anno - Classe B.





PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento PT e Cantina S1- 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.

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0034-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0020-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 6103 del 05/07/2012
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000058/11 del 23/05/2011 - EPH=54.46 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.1.5-LOTTO UNO: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): $-15.143 + 2.474 = -12.669$ euro: importo a credito. In via cautelativa tale credito non è stato considerato nella valutazione.

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	Commercial e [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	01	A04	T	Principale	81	1	81,00	
			S1	Cantina	13	0,25	3,25	
				Totale			84	€ 3.150,00 € 264.600,00
				Area cortiliva esclusiva			188,00	€ 400,00 € 75.200,00
				Valore risultante				€ 339.800,00
				Decurtazioni				€ 0,00
				Valore complessivo				€ 339.800,00
				Abbattimento				-20%
				Base asta (arrotondata)				€ 272.000,00
				Offerta Minima				€ 204.000,00

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	€ 272.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 204.000,00
-----------------------	---------------------

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:

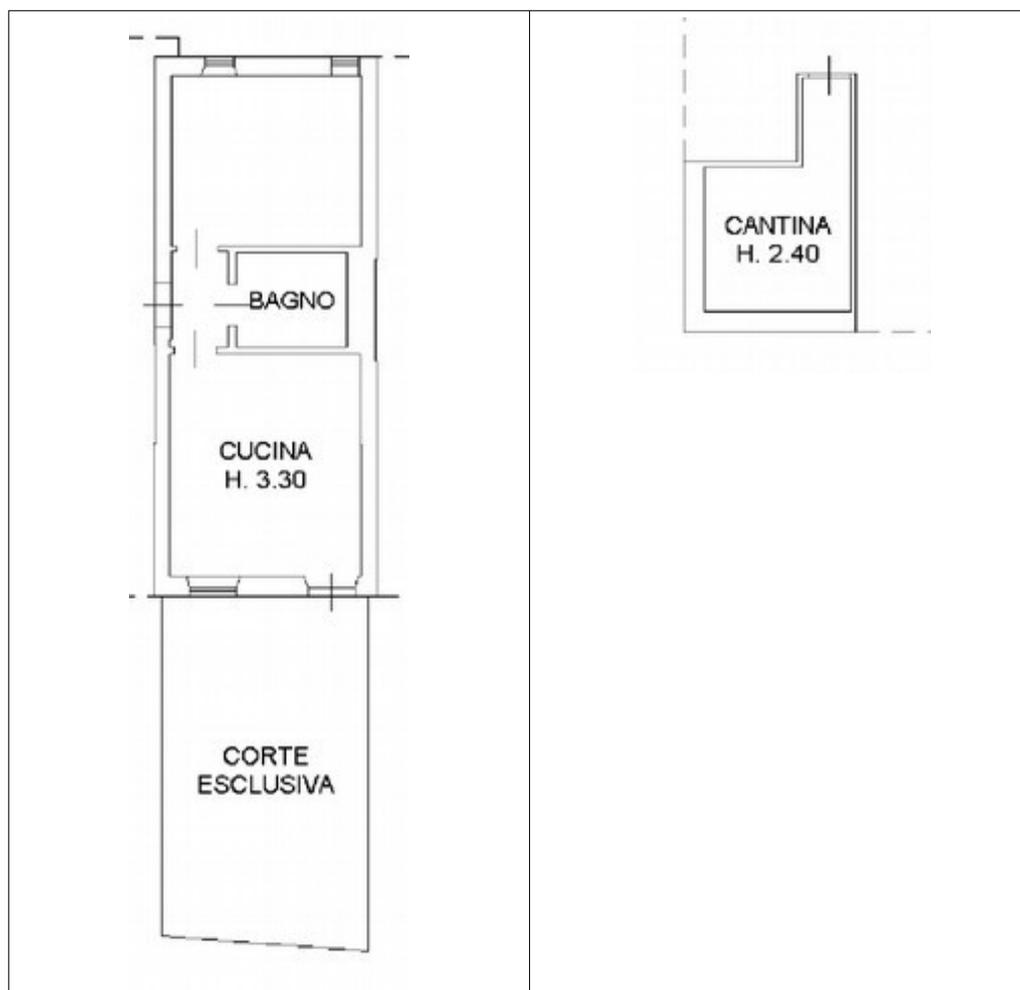
1) CAMPIONE DEL GARDA SPA Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) CF: 02275240352 **Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	02	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-T	69	7238	2	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al piano terra e cantina al piano seminterrato, di circa 56 mq di sup. comm. totale e area cortiliva esclusiva di circa 32 mq, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto matrimoniale, si trova in ottimo stato di manutenzione. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=55.78 kWh/mq anno - Classe B.





PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento PT e Cantina S1- FUORI SCALA

7.2.3-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero e non arredato.

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.

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0050-2012 del 16/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0052-2012 del 16/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000059/11 del 23/05/2011 - EPH=55.78 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.2.5-LOTTO DUE: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 606 + 740 = 1.346 euro.

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	Commercial e [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	02	A04	T	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	14	0,25	3,50		
				Totale			56	€ 3.050,00	€ 170.800,00
				Area cortiliva esclusiva			32,00	€ 400,00	€ 12.800,00
				Valore risultante					€ 183.600,00
				Decurtazioni					€ 1.346,00
				Valore complessivo					€ 182.254,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					€ 146.000,00
				Offerta Minima					€ 109.500,00

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 € 146.000,00

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

Offerta minima € 109.500,00

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**

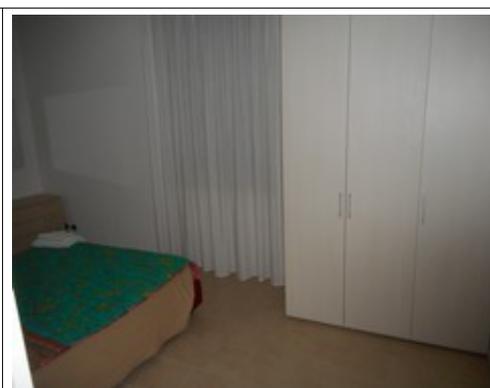
Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
					TREMOSINE (BS)							
Appartamento	08	A04	F	Proprietà per 1/1	Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	8	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.3.2-LOTTO TRE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

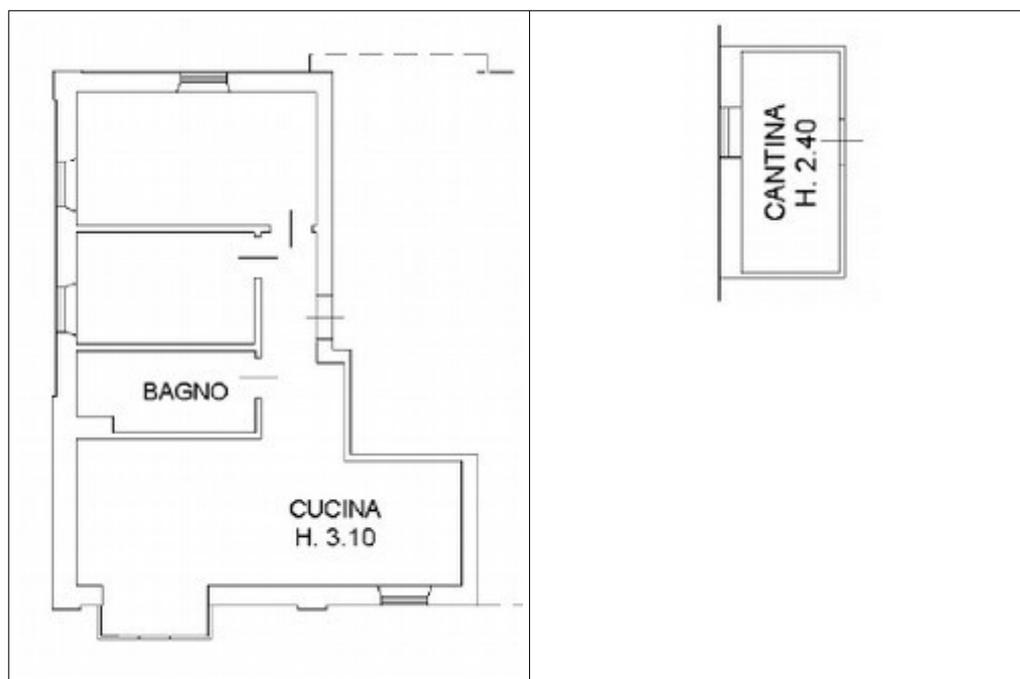
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al piano primo e cantina al piano seminterrato, di circa 84 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH = 41.76 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P1 e Cantina S1- 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.

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0035-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0021-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000062/11 del 23/05/2011 - EPH=41.76 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.3.5-LOTTO TRE: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 3.394 + 2.507 = 5.901 euro.

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 calcolate [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	08	A04	1	Principale	81	1	81,00	
			S1	Cantina	11	0,25	2,75	
				Totale			84	€ 3.150,00 € 264.600,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00 € 0,00
				Valore risultante				€ 264.600,00
				Decurtazioni				€ 5.901,00
				Valore complessivo				€ 258.699,00
				Abbattimento				-20,00%
				Base asta (arrotondata)				€ 207.000,00
				Offerta Minima				€ 155.250,00

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 € 207.000,00

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

Offerta minima € 155.250,00

7.4-LOTTO QUATTRO

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

7.4.1-LOTTO QUATTRO: 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	Rendita
Appartamento	09	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	9	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.4.2-LOTTO QUATTRO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

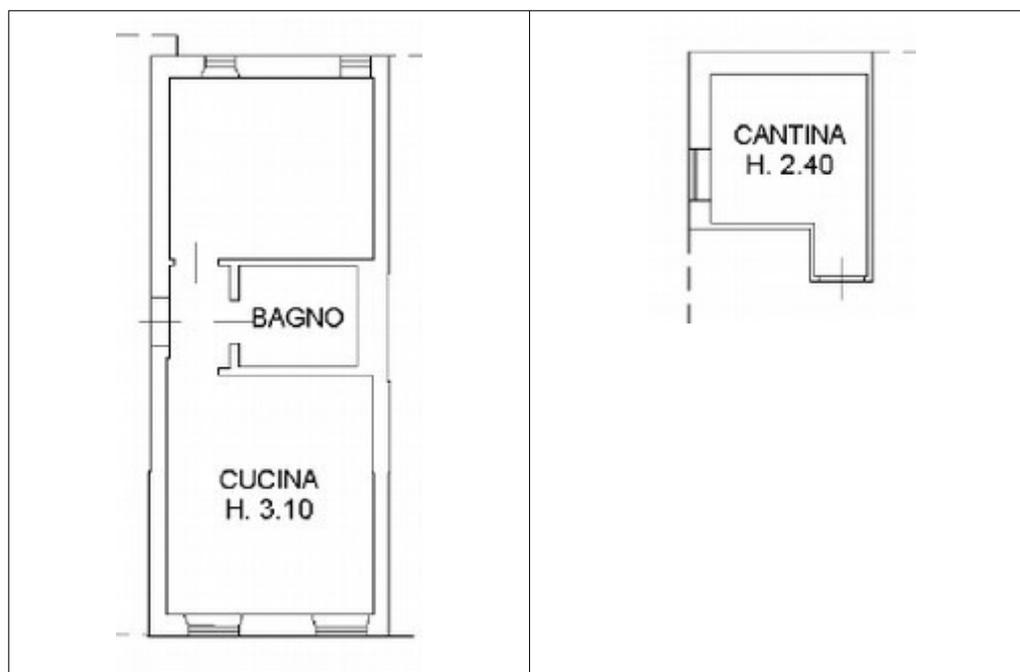
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al primo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 56 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=38.45 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P1 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.4.3-LOTTO QUATTRO: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.4.4-LOTTO QUATTRO: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0036-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0022-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000063/11 del 23/05/2011 - EPH=38.45 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.4.5-LOTTO QUATTRO: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.034 + 2.152 = 4.186 euro.

7.4.6-LOTTO QUATTRO: 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.

7.4.7-LOTTO QUATTRO: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO QUATTRO

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 calcolate [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	09	A04	1	Principale	52	1	52,00	
			S1	Cantina	14	0,25	3,50	
				Totale			56	€ 3.150,00 € 176.400,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00 € 0,00
				Valore risultante				€ 176.400,00
				Decurtazioni				€ 4.186,00
				Valore complessivo				€ 172.214,00
				Abbattimento				-20,00%
				Base asta (arrotondata)				€ 138.000,00
				Offerta Minima				€ 103.500,00

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 € 138.000,00

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

Offerta minima € 103.500,00

7.5-LOTTO CINQUE

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

7.5.1-LOTTO CINQUE: 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	Rendita
Appartamento	12	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	12	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.5.2-LOTTO CINQUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al primo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 65 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in buone condizioni di manutenzione come risulta dal verbale di riconsegna delle chiavi datato 05/02/2018 in allegato. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=31.91 kWh/mq anno - Classe B.

Appartamento - Foto interno NON disponibile

Appartamento - Foto interno NON disponibile



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P1 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.5.3-LOTTO CINQUE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso, senza titolo valido, dal Sig. Marano Antonio che risultava ivi residente in via R. Cozzaglio Nr.1 come da certificato dell'anagrafe comunale datato 17/10/2016 (vedi relativo allegato). Lo stesso Sig. Marano risulta aver liberato l'immobile in data 05/02/2018 come da verbale di riconsegna delle chiavi sottoscritto con l'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie). Pertanto ad oggi l'immobile risulta **libero**.

7.5.4-LOTTO CINQUE: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 08-12/10 del 23/11/2010
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 09-12/10 del 23/11/2010
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000065/11 del 23/05/2011 - EPH=31.91 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.5.5-LOTTO CINQUE: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 1.452 + 1.409 = 2.861 euro.

7.5.6-LOTTO CINQUE: 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.

7.5.7-LOTTO CINQUE: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO CINQUE

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		Coeff. mercantile	Commercial e [mq]	Euro/mq	Valutazione
				calcolata [mq]					
Appartamento	12	A04	1	Principale	63	1	63,00		
			S1	Cantina	9	0,25	2,25		
				Totale			65	€ 3.050,00	€ 198.250,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 198.250,00
				Decurtazioni					€ 2.861,00
				Valore complessivo					€ 195.389,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 156.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 117.000,00</u>

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	€ 156.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 117.000,00
-----------------------	---------------------

7.6-LOTTO SEI

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

7.6.1-LOTTO SEI: 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	Rendita
					TREMOSINE (BS)							
Appartamento	13	A04	F	Proprietà per 1/1	Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	13	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.6.2-LOTTO SEI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

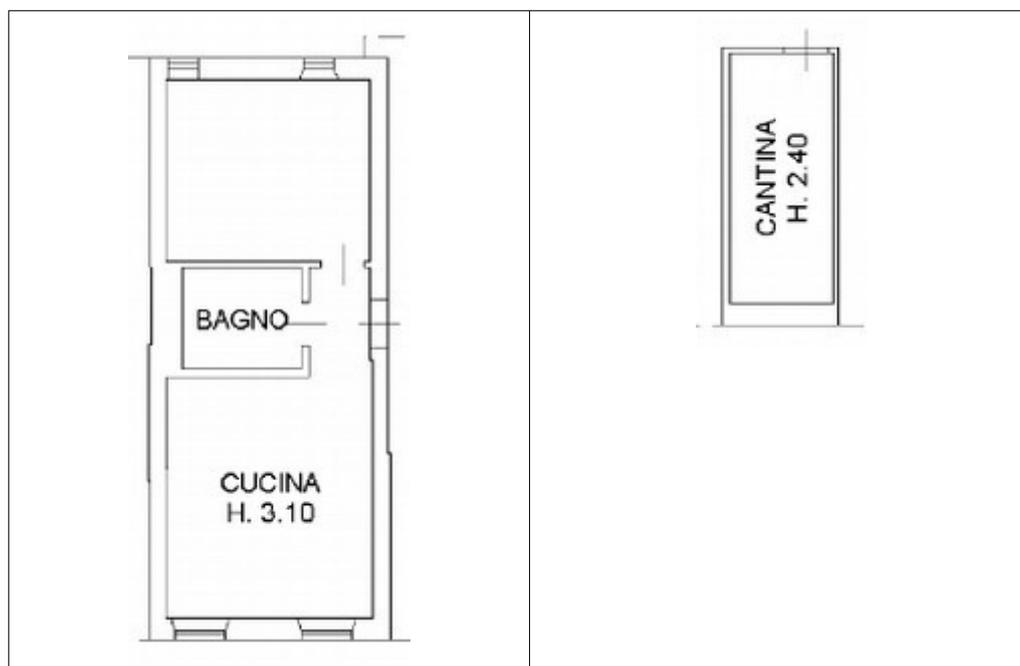
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al primo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 55 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=38.71 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P1 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.6.3-LOTTO SEI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.6.4-LOTTO SEI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0037-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0023-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000066/11 del 23/05/2011 - EPH=38.71 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.6.5-LOTTO SEI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.142 + 1.622 = 3.764 euro.

7.6.6-LOTTO SEI: 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.

7.6.7-LOTTO SEI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO SEI

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	Commercial e [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	13	A04	1	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	12	0,25	3,00		
				Totale			55	€ 3.150,00	€ 173.250,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 173.250,00
				Decurtazioni					€ 3.764,00
				Valore complessivo					€ 169.486,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					€ 136.000,00
				Offerta Minima					€ 102.000,00

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 € 136.000,00

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

Offerta minima € 102.000,00

7.7-LOTTO SETTE

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

7.7.1-LOTTO SETTE: 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	Rendita
Appartamento	14	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-1	69	7238	14	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.7.2-LOTTO SETTE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al primo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 86 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=46.27 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P1 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.7.3-LOTTO SETTE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.7.4-LOTTO SETTE: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0038-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0024-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000067/11 del 23/05/2011 - EPH=46.27 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.7.5-LOTTO SETTE: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 4.597 + 2.086 = 6.683 euro.

7.7.6-LOTTO SETTE: 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.

7.7.7-LOTTO SETTE: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO SETTE

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
Appartamento	14	A04	1	Principale	82	1	82,00		
			S1	Cantina	14	0,25	3,50		
				Totale			86	€ 3.150,00	€ 270.900,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 270.900,00
				Decurtazioni					€ 6.683,00
				Valore complessivo					€ 264.217,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					€ 211.000,00
				Offerta Minima					€ 158.250,00

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 € 211.000,00

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

Offerta minima € 158.250,00

7.8-LOTTO OTTO

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

7.8.1-LOTTO OTTO: 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	Rendita
Appartamento	16	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	16	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.8.2-LOTTO OTTO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

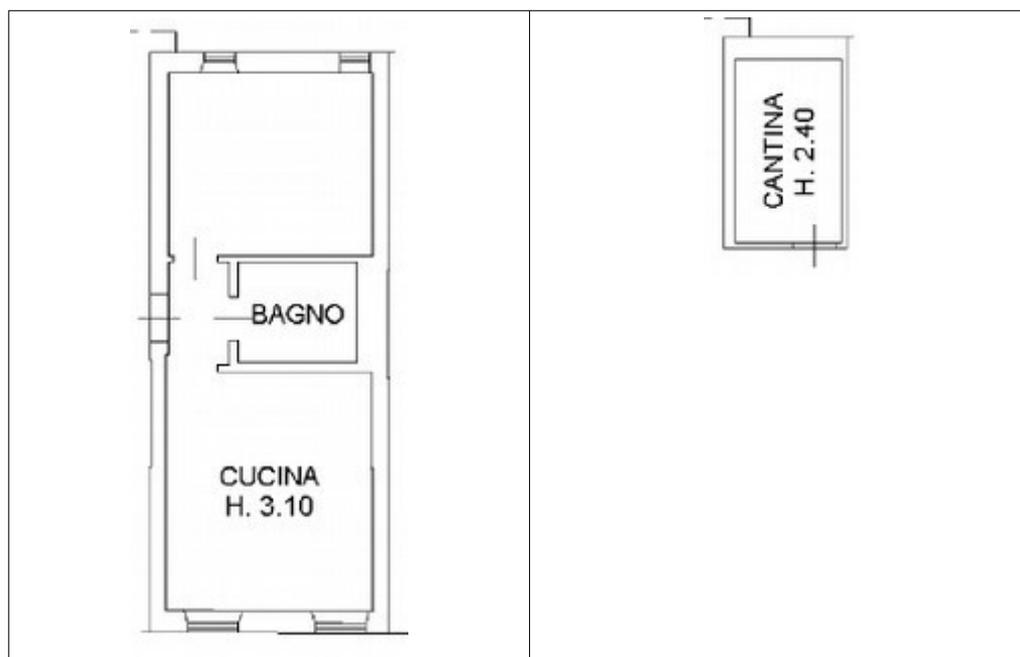
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al secondo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 55 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=37.98 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P2 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.8.3-LOTTO OTTO: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.8.4-LOTTO OTTO: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0040-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0026-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000070/11 del 23/05/2011 - EPH=37.98 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.8.5-LOTTO OTTO: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.742 + 1.691 = 4.433 euro.

7.8.6-LOTTO OTTO: 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.

7.8.7-LOTTO OTTO: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO OTTO

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
Appartamento	16	A04	2	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	10	0,25	2,50		
				Totale			55	€ 3.150,00	€ 173.250,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 173.250,00
				Decurtazioni					€ 4.433,00
				Valore complessivo					€ 168.817,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					€ 135.000,00
				Offerta Minima					€ 101.250,00

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	€ 135.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 101.250,00
-----------------------	---------------------

7.9-LOTTO NOVE

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

7.9.1-LOTTO NOVE: 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	Rendita
Appartamento	17	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	17	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.9.2-LOTTO NOVE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

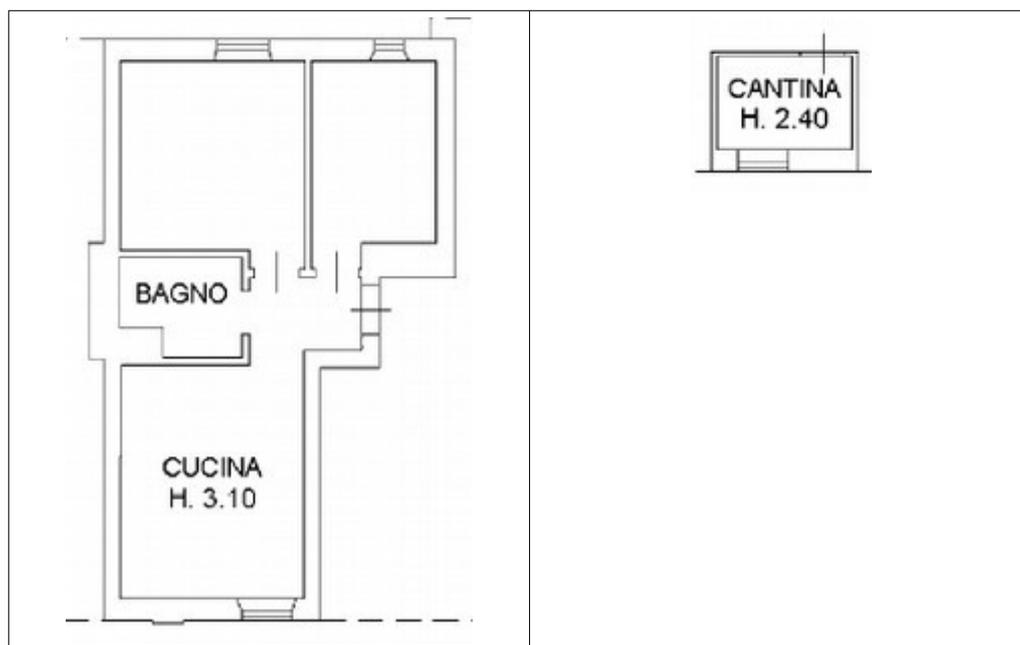
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al secondo piano terra e cantina al piano seminterrato, di circa 63 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=33.64 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P2 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.9.3-LOTTO NOVE: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.9.4-LOTTO NOVE: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0041-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0027-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000071/11 del 23/05/2011 - EPH=33.64 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.9.5-LOTTO NOVE: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.741 + 1.278 = 4.019 euro.

7.9.6-LOTTO NOVE: 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.

7.9.7-LOTTO NOVE: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO NOVE

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
Appartamento	17	A04	2	Principale	61	1	61,00		
			S1	Cantina	7	0,25	1,75		
				Totale			63	€ 3.150,00	€ 198.450,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 198.450,00
				Decurtazioni					€ 4.019,00
				Valore complessivo					€ 194.431,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 156.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 117.000,00</u>

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 € 156.000,00

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

Offerta minima € 117.000,00

7.10-LOTTO DIECI

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

7.10.1-LOTTO DIECI: DATI CATASTALI

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

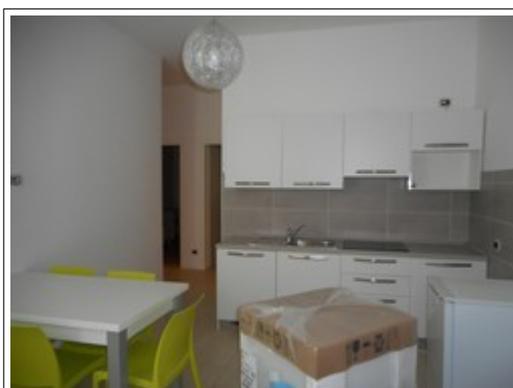
Intestati:

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	Rendita
Appartamento	19	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	19	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.10.2-LOTTO DIECI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

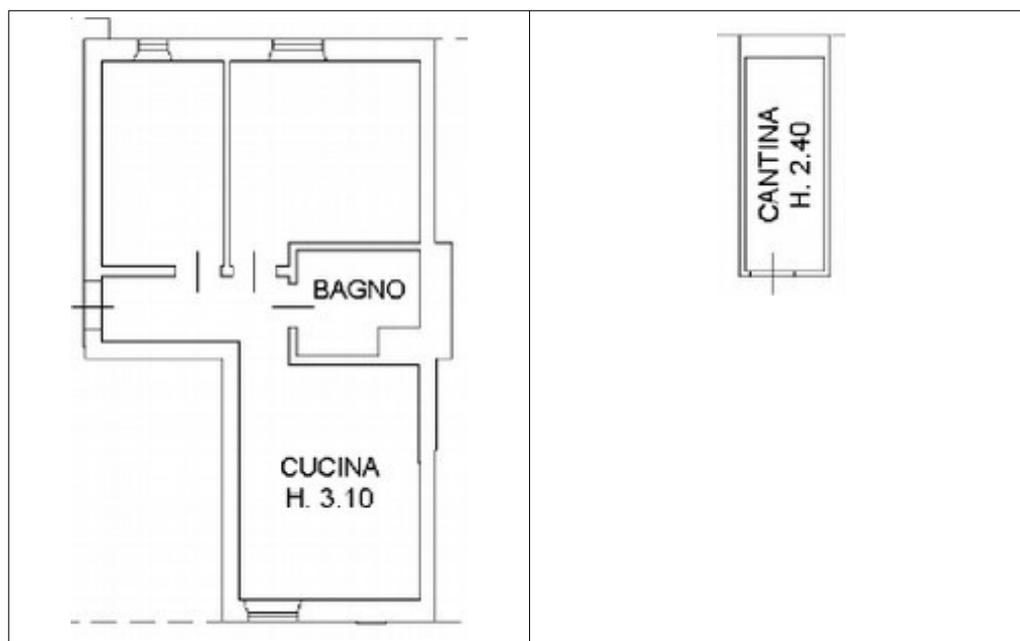
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al secondo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 65 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=29.33 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P2 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.10.3-LOTTO DIECI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.10.4-LOTTO DIECI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0042-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0028-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000016/13 del 13/03/2013 - EPH=29.33 kWh/mq anno - Classe B (sostitutivo del precedente ACE 1789-000072/11).

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.10.5-LOTTO DIECI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.598 + 1.184 = 3.782 euro.

7.10.6-LOTTO DIECI: 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.

7.10.7-LOTTO DIECI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO DIECI

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
Appartamento	19	A04	2	Principale	63	1	63,00		
			S1	Cantina	8	0,25	2,00		
				Totale			65	€ 3.150,00	€ 204.750,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 204.750,00
				Decurtazioni					€ 3.782,00
				Valore complessivo					€ 200.968,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 161.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 120.750,00</u>

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 € 161.000,00

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

Offerta minima € 120.750,00

7.11-LOTTO UNDICI

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

7.11.1-LOTTO UNDICI: 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	Rendita
Appartamento	20	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-2	69	7238	20	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.11.2-LOTTO UNDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

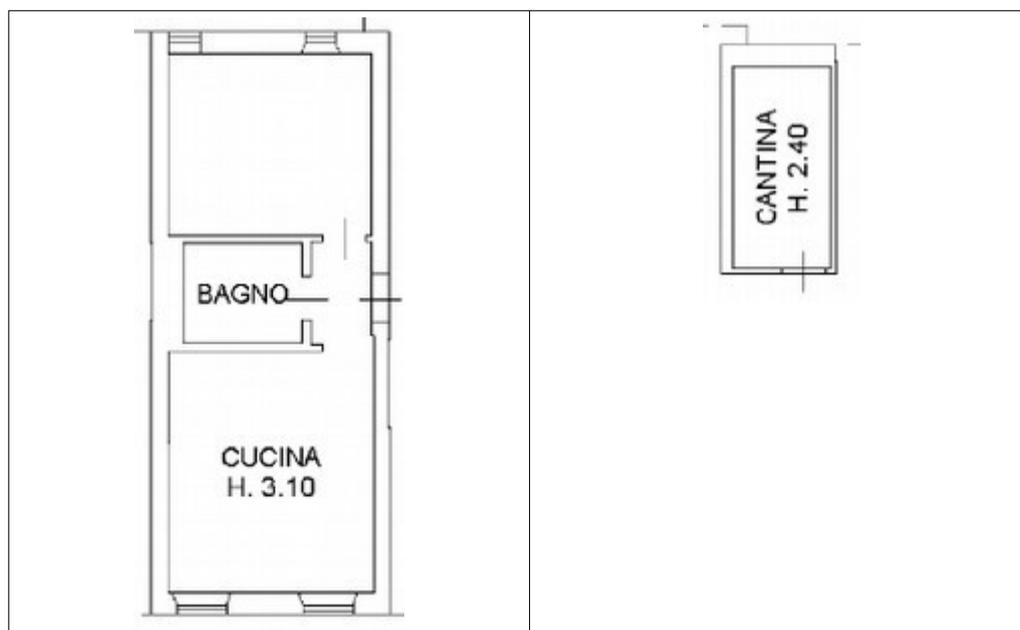
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al secondo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 55 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=38.64 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P2 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.11.3-LOTTO UNDICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.11.4-LOTTO UNDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0043-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0029-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000073/11 del 23/05/2011 - EPH=38.64 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.11.5-LOTTO UNDICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 2.542 + 1.150 = 3.692 euro.

7.11.6-LOTTO UNDICI: 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.

7.11.7-LOTTO UNDICI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO UNDICI

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
Appartamento	20	A04	2	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	10	0,25	2,50		
				Totale			55	€ 3.150,00	€ 173.250,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 173.250,00
				Decurtazioni					€ 3.692,00
				Valore complessivo					€ 169.558,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 136.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 102.000,00</u>

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	€ 136.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 102.000,00
-----------------------	---------------------

7.12-LOTTO DODICI

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

7.12.1-LOTTO DODICI: DATI CATASTALI

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

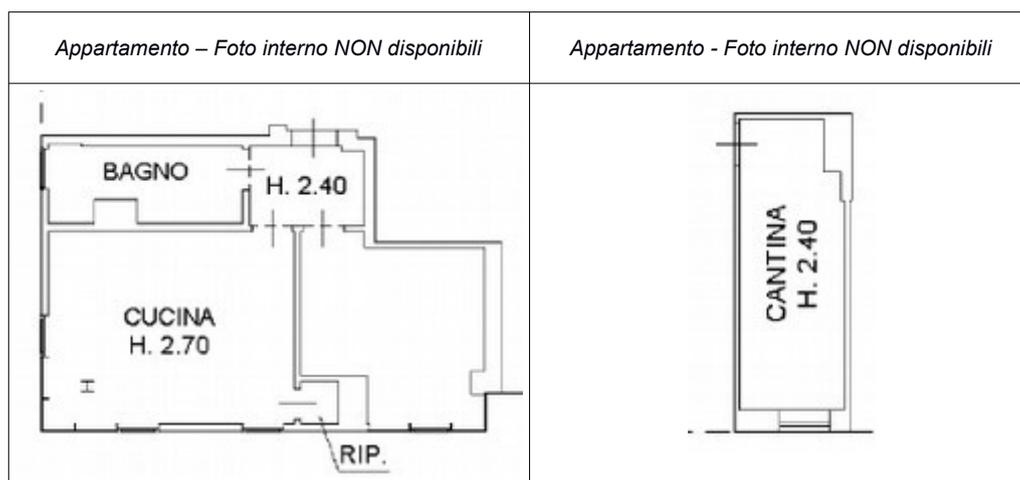
Intestati:

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	Rendita
Appartamento	23	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	23	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.12.2-LOTTO DODICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex- Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al terzo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 59 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta non arredato (**trattasi di ipotesi in quanto il sopralluogo interno non è stato effettuato poichè occupato da terzi in virtù di contratto del tipo "RentToBuy"**). Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=29.88 kWh/mq anno - Classe B.



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P3 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.12.3-LOTTO DODICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile **risulta occupato in virtù di contratto preliminare di vendita del tipo "Rent To Buy"** stipulato in data 01/10/2014 tra la società Campione Del Garda SPA e il Sig. CHIARI ANTONIO, in riferimento all'appartamento di cui al lotto 12 (identificato al mappale 7238 sub.23), con cui si conviene un prezzo finale di vendita pari a 221.000,00 Euro + IVA e si pattuisce un canone mensile di Euro 550,00 con inizio dal 1 gennaio 2015 (vedi contratto in allegato).

La decurtazione per lo stato di possesso è stata calcolata come la somma dei canoni da percepire alla data di scadenza del 30/09/2017 (fissata come data ultima per la stipula del contratto definitivo di compravendita), ovvero pari a 5.500 euro.

7.12.4-LOTTO DODICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0051-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0053-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000075/11 del 23/05/2011 - EPH=29.88 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.12.5-LOTTO DODICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 3.555 + 1.829 = 5.384 euro.

7.12.6-LOTTO DODICI: 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.

7.12.7-LOTTO DODICI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO DODICI

Stima del bene descritto:

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

Fallimento n° 47/2016 RG - "CAMPIONE DEL GARDA SPA"
Tribunale di Reggio Emilia - Sezione Fallimentare - GF Dott. Niccolò Stanzani Maserati
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Elisa Cattani

Tipologia del bene	Unità	Edificio	Piano	Superfici calcolata [mq]	Coeff. mercantile	Commerciale [mq]	Euro/mq	Valutazione
Appartamento	23	A04	3	Principale	55	1	55,00	
			S1	Cantina	14	0,25	3,50	
				Totale			59	€ 3.050,00 € 179.950,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00 € 0,00
				Valore risultante				€ 179.950,00
				Decurtazioni per spese condominiali				€ 5.384,00
				Decurtazioni per stato di possesso				€ 5.500,00
				Valore complessivo				€ 169.066,00
				Abbattimento				-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>				€ 135.000,00
				<u>Offerta Minima</u>				€ 101.250,00

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	€ 135.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 101.250,00
-----------------------	---------------------

7.13-LOTTO TREDICI

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

7.13.1-LOTTO TREDICI: 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	Rendita
					TREMOSINE (BS)							
Appartamento	24	A04	F	Proprietà per 1/1	Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	24	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.13.2-LOTTO TREDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

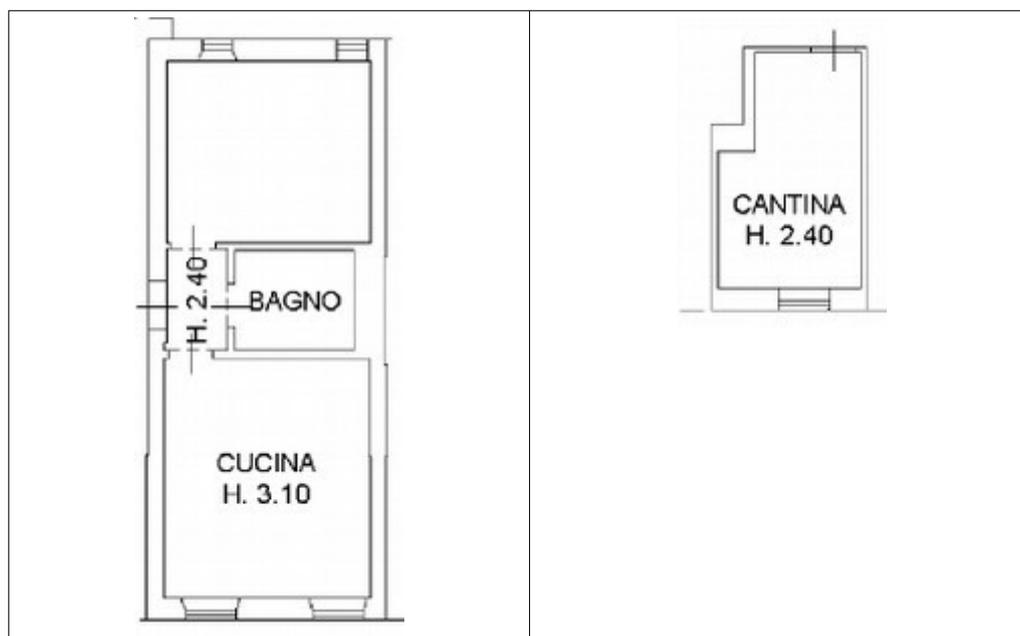
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al terzo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 56 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=55.32 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P3 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.13.3-LOTTO TREDICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.13.4-LOTTO TREDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0044-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0030-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000076/11 del 23/05/2011 - EPH=55.32 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.13.5-LOTTO TREDICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): $2.230 + 1.286 = 3.516$ euro.

7.13.6-LOTTO TREDICI: 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.

7.13.7-LOTTO TREDICI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO TREDICI

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
Appartamento	24	A04	3	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	14	0,25	3,50		
				Totale			56	€ 3.150,00	€ 176.400,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 176.400,00
				Decurtazioni					€ 3.516,00
				Valore complessivo					€ 172.884,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 138.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 103.500,00</u>

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	€ 138.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 103.500,00
-----------------------	---------------------

7.14-LOTTO QUATTORDICI

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

7.14.1-LOTTO QUATTORDICI: 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**

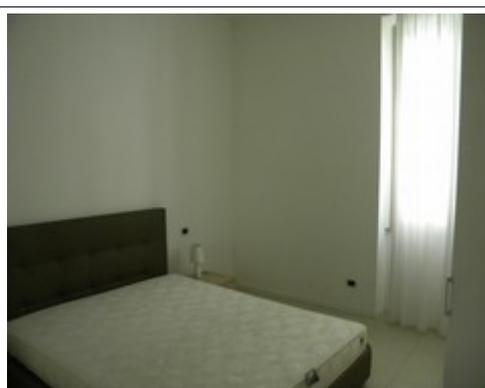
Tipologia del bene	Unità	Edificio	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	25	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	25	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.14.2-LOTTO QUATTORDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

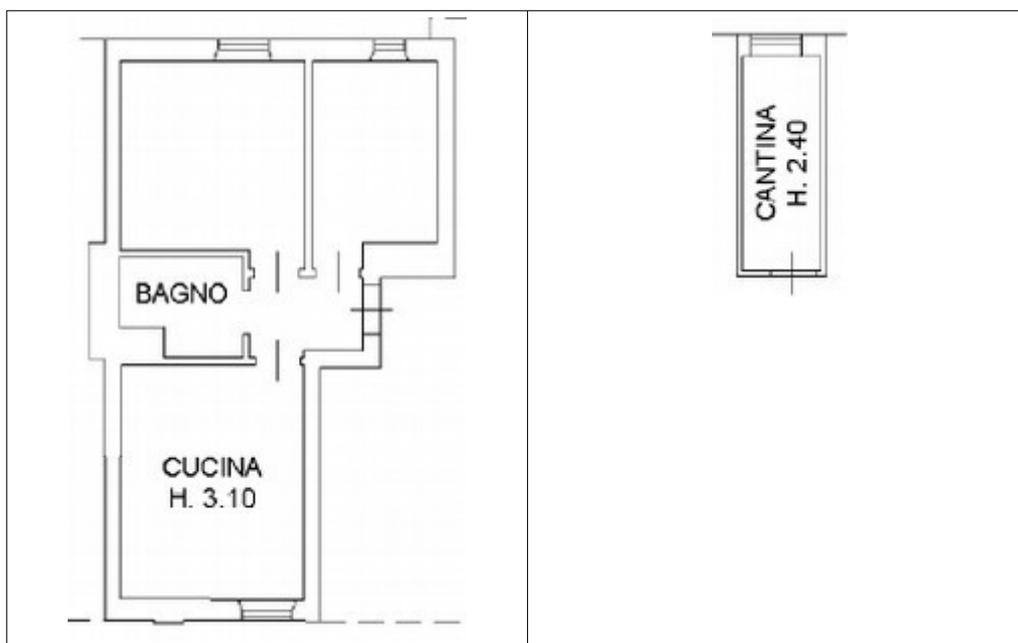
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al terzo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 63 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=51.63 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento – interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P3 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.14.3-LOTTO QUATTORDICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.14.4-LOTTO QUATTORDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0045-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0031-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000077/11 del 23/05/2011 - EPH=51.63 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.14.5-LOTTO QUATTORDICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estratte dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 3.368 + 1.531 = 4.899 euro.

7.14.6-LOTTO QUATTORDICI: 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.

7.14.7-LOTTO QUATTORDICI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO QUATTORDICI

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
Appartamento	25	A04	3	Principale	61	1	61,00		
			S1	Cantina	8	0,25	2,00		
				Totale			63	€ 3.150,00	€ 198.450,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 198.450,00
				Decurtazioni					€ 4.899,00
				Valore complessivo					€ 193.551,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 155.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 116.250,00</u>

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	€ 155.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 116.250,00
-----------------------	---------------------

7.15-LOTTO QUINDICI

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

7.15.1-LOTTO QUINDICI: 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	Rendita
Appartamento	27	A04	F	Proprietà per 1/1	TREMOSINE (BS) Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	27	A/2	4	4 vani	299,55 Euro

7.15.2-LOTTO QUINDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

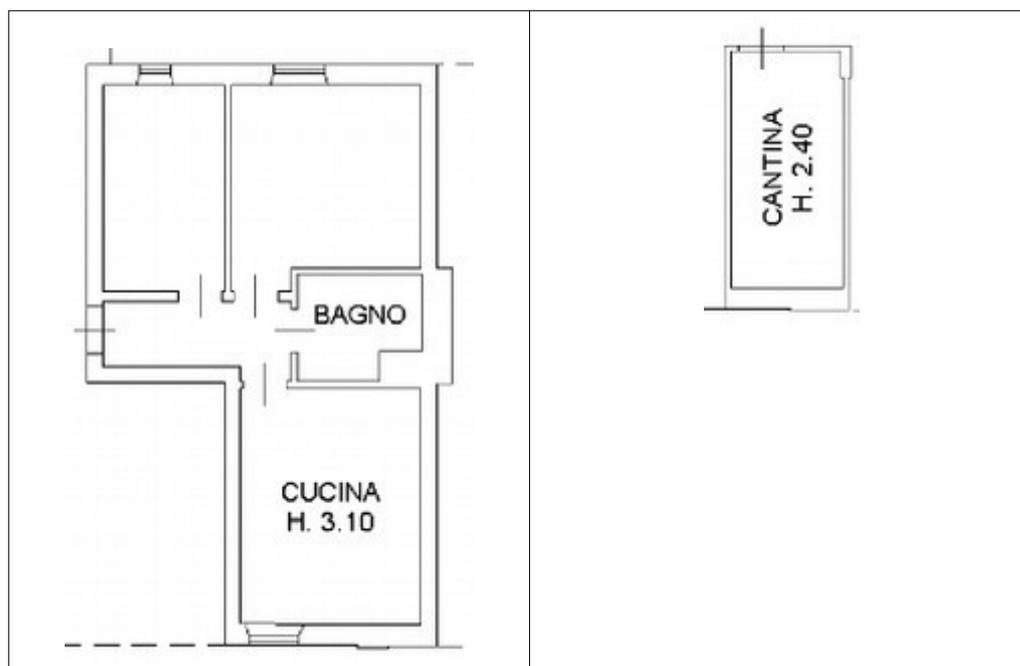
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al terzo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 66 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il trilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=48.15 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P3 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.15.3-LOTTO QUINDICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.15.4-LOTTO QUINDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0046-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0032-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000078/11 del 23/05/2011 - EPH=48.15 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.15.5-LOTTO QUINDICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate.

Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): 3.460 + 1.541 = 5.001 euro.

7.15.6-LOTTO QUINDICI: 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.

**7.15.7-LOTTO QUINDICI: VALORE DEL BENE
 VALORE LOTTO QUINDICI**

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
Appartamento	27	A04	3	Principale	63	1	63,00		
			S1	Cantina	12	0,25	3,00		
				Totale			66	€ 3.150,00	€ 207.900,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 207.900,00
				Decurtazioni					€ 5.001,00
				Valore complessivo					€ 202.899,00
				Abbattimento					-20,00%
				Base asta (arrotondata)					€ 162.000,00
				Offerta Minima					€ 121.500,00

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 € 162.000,00

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

Offerta minima € 121.500,00

7.16-LOTTO SEDICI

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

7.16.1-LOTTO SEDICI: 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	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
					TREMOSINE (BS)							
Appartamento	28	A04	F	Proprietà per 1/1	Via Gardesana SNC piano S1-3	69	7238	28	A/2	4	3 vani	224,66 Euro

7.16.2-LOTTO SEDICI: DESCRIZIONE COMMERCIALE

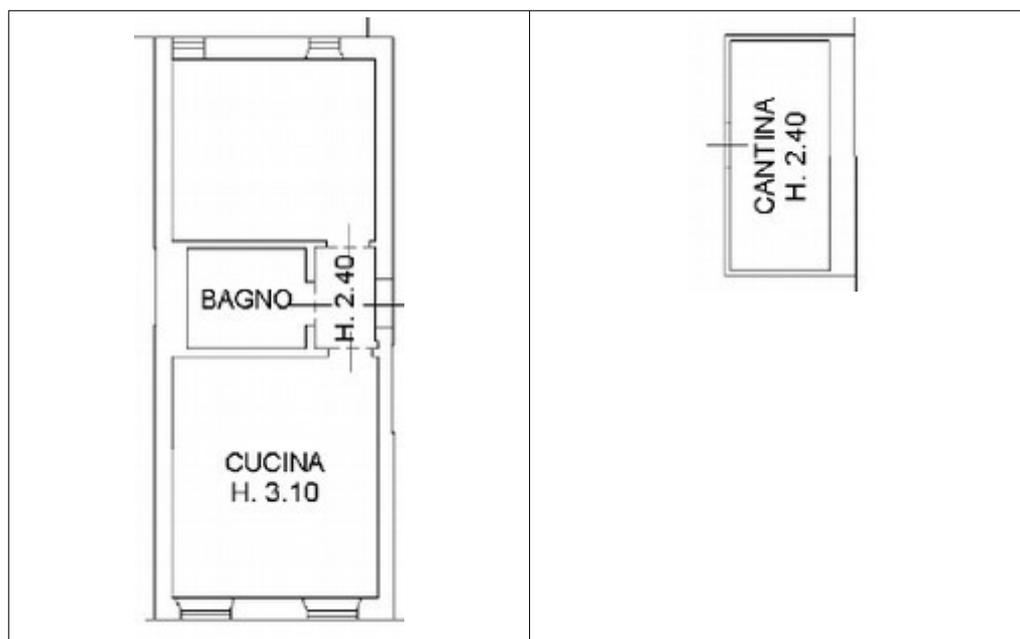
Piena proprietà di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in appartamento sito al terzo piano e cantina al piano seminterrato, di circa 55 mq di sup. comm. totale, il tutto sito in Via Cozzaglio, località Campione del Garda, Tremosine (BS). Il bilocale, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, si trova in ottimo stato di manutenzione e risulta arredato. L'immobile è libero. Conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Presente attestato di prestazione energetica EPH=56.21 kWh/mq anno - Classe B.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



PLANIMETRIE CATASTALI Appartamento P3 e Cantina S1- FUORI SCALA

7.16.3-LOTTO SEDICI: OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

7.16.4-LOTTO SEDICI: REGOLARITA' EDILIZIA ED EVENTUALI ONERI

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

- **Conformità impianto idrico sanitario e scarico** all'interno dell'appartamento n. 0019-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione** con impianto radiante n. 0033-2012 del 10/02/2012
- **Conformità impianto TV** n. 3393 del 19/04/2011
- **Conformità impianto elettrico** del 18/03/2011
- **Attestato di prestazione energetica** Prot. N. 17189-000079/11 del 23/05/2011 - EPH=56.21 kWh/mq anno - Classe B.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

7.16.5-LOTTO SEDICI: CONDOMINIO

Per le spese condominiali medie, le obbligazioni e il regolamento condominiale si rimanda al paragrafo generale "Condominio", salvo eventuali precisazioni qui di seguito riportate. Risultano le seguenti spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni solari (estrate dal consuntivo 2015 e dal preventivo 2016): $4.429 + 2.045 = 6.474$ euro.

7.16.6-LOTTO SEDICI: 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.

7.16.7-LOTTO SEDICI: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO SEDICI

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
Appartamento	28	A04	3	Principale	52	1	52,00		
			S1	Cantina	12	0,25	3,00		
				Totale			55	€ 3.150,00	€ 173.250,00
				Area cortiliva esclusiva			0,00	€ 400,00	€ 0,00
				Valore risultante					€ 173.250,00
				Decurtazioni					€ 6.474,00
				Valore complessivo					€ 166.776,00
				Abbattimento					-20,00%
				<u>Base asta (arrotondata)</u>					<u>€ 133.000,00</u>
				<u>Offerta Minima</u>					<u>€ 99.750,00</u>

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	€ 133.000,00
--	---------------------

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

Offerta minima	€ 99.750,00
-----------------------	--------------------

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. Elenco e visure catastali storiche (agg. al 25/01/2017)
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
5. Documentazione ipocatastale (agg. al 18/07/2016)
6. Certificati anagrafici (relativi al sub.12 - Lotto 5)
7. Verifiche edilizie
8. Certificazioni energetiche
9. Assenza contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate
10. Contratto di tipo Rent to Buy (relativo al sub.23 - Lotto 12)
11. Regolamento del Condominio A4 ex-Vaticano
12. Documentazione condominiale
13. Bozza dello Statuto del Consorzio di Campione del Garda
14. Capitolato Tecnico Edificio A4
15. Copia dei Vincoli della Soprintendenza
16. Copia delle Convenzioni urbanistiche
17. Atti di provenienza dei beni (a fini unicamente illustrativi)
18. Copia della sentenza di fallimento
19. Verbale di liberazione Lotto 5
20. 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' 09/04/2019

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli