

Quesito a): accertare ed individuare i beni immobili di proprietà del fallimento

LOTTO 4

Unità a destinazione commerciale.

Descrizione

Trattasi di una **unità immobiliare unica a destinazione commerciale** in edificio di tipologia industriale di due piani fuoriterza più ampia area di pertinenza, con accesso principale da Via XXV Aprile. Il comparto è formato da più corpi di fabbrica edificati a più riprese a partire dall'immobile originario ante 1967 e i successivi ampliamenti avvenuti in più interventi dal 1995 circa fino al 2010, documentati agli atti.

Il comparto si trova in zona urbanistica DC del Pgt vigente, periferica fortemente industrializzata, disposto lungo l'arteria stradale di alto scorrimento Strada Provinciale 11 che collega Rovato a Coccaglio. Il lotto ha accesso indipendente da Via XXV Aprile tramite cancello carraio ed è limitrofo all'area residenziale costituente i LOTTI 1 e 2, facenti parte della medesima proprietà con la quale è collegato tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale. E' presente una ampia pensilina esterna a sbalzo, protezione dell'ingresso principale.

Dal cortile principale si accede all'edificio commerciale dove al piano terra si trovano una sala esposizione, uffici, servizi igienici per il personale e locali depositi; sul retro si trova un ampio locale ad uso magazzino- deposito materiali con accessi direttamente sul piazzale esterno per lo scarico merci; sono presenti cinque scale interne che conducono al piano primo dove si trovano locali ad uso deposito ed uffici ; al secondo piano si trova una terrazza a cielo aperto adibita a parcheggio, collegata al piano terra tramite rampa carrabile in c.a.

In posizione staccata si trova un edificio minore di un piano fuori terra, adibito a deposito- magazzino, formato da un unico locale.

La struttura dei fabbricati è di due tipologie: in muratura tradizionale con soali in latero cemento e copertura in legno per la parte storica originaria che ospita i locali uffici ai vari piani; la parte espositiva è in c.a con solaio in latero cemento e copertura in legno lamellare a vista; la parte a deposito è in c.a. prefabbricato con copertura in tegoli di c.a.p. e tamponamenti in muratura tipo capannone prefabbricato.

Le finiture interne delle zone adibite ad uffici e sala espositiva sono di livello medio con vetrine in alluminio, serramenti esterni in alluminio o pvc con vetrocamera, pareti intonacate, pavimenti in ceramica e controfitti in quadrotti di gesso; i bagni presentano piastrelle in ceramica di media fattura, sanitari in vitreous china e rubinetterie ordinarie in buono stato conservativo.

La parte a magazzino presenta finiture di tipo industriale con pavimenti in cemento liscio al quarzo, portoni scorrevoli in ferro, serramenti in ferro a vetro semplice, impianti esterni.

Tutto l'immobile è in ottimo stato di manutenzione ed è attualmente utilizzato per attività di vendita.

Ubicazione **Rovato (Bs)** via XXV Aprile n. 213 (sulle mappe catastali Via XXV Aprile n. 11)

Identificativi catastali Catasto Urbano:
sez. urbana NCT - **Foglio 11 - mappale 23 – sub 14 (intero complesso)**
Foglio 11 - mappale 25 – sub 10 (cortile)
Foglio 11 - mappale 23 – sub 16 (area urbana 2220 mq)

Piano: T-1-2 categoria D/8 -
Rendita € 18.142,00

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà esclusiva

Quesito b): valutare un eventuale frazionamento degli immobili in quota alla procedura, qualora si valuti che tale intervento possa accrescerne il valore;

Trattasi di una unità immobiliare già funzionale e definita, utilizzata come edificio commerciale ed accatastata separatamente. Pertanto è possibile la vendita separata.

Quesito c): determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 22/05/2024 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie comm.
Magazzino deposito			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra	m ² 1432,09	100 %	m ² 1.432,09
<input checked="" type="checkbox"/> Piano primo	m ² 426,17	100 %	m ² 426,17
<input checked="" type="checkbox"/> Tettoie e portici	m ² 350,15	40 %	m ² 140,06
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza/parcheggio	m ² 1832,28	20 %	m ² 366,46
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile	m ² 3574,43	10 %	m ² 357,44
<input checked="" type="checkbox"/> Area urbana (sub 16)	m ² 2237,50	10 %	m ² 223,75

Superficie commerciale deposito



m² 2.9245,97

Uffici

<input checked="" type="checkbox"/> p. terra	m ² 160,34	100 %	m ² 160,34
<input checked="" type="checkbox"/> p.primo	m ² 327,45	100 %	m ² 327,45

Superficie commerciale uffici



m² 487,79

Esposizione

<input checked="" type="checkbox"/> p. terra	m ² 594,59	100 %	m ² 594,59
--	-----------------------	-------	-----------------------

Superficie commerciale esposizione



m² 594,59

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Sintetico - comparativo

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in
€ 2.380.000,00 diconsi Euro duemilionitrecentoottantamila//00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ 2.142.000,00 diconsi Euro duemilionicentoquarantaduemila//00 (vedasi analisi estimativa - allegato I)

Quesito d): descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili, oggetto della perizia, di proprietà del fallimento ed eventuali servitù o vincoli di fatto esistenti a carico degli immobili

A carico del predetto immobile gravano le seguenti formalità, reperate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e precisamente:

1. TRASCRIZIONE del 28.12.2006 - Registro Particolare 40332 Registro Generale 70354 Pubblico ufficiale Notaio Langella Antonio Repertorio 5495 del 01.12.2006 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di [REDACTED]

Questa formalità colpisce i beni al foglio 11 mappale 23 sub. 6, 7, 13 e mappale 25 sub. 2 e 5 (ora **foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.**)

2. ISCRIZIONE del 02.03.2007 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 12466 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 5848 del 28.02.2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

La signora [REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-2a. ANNOTAZIONE del 09.02.2015 - Registro Particolare 770 Registro Generale 3939 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2723 del 29.01.2015 **MODIFICA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11: mappale 25 sub. 8 graffato con il mappale 295 sub. 5, mappale 25 sub. 7 graffato con mappale 295 sub. 4, mappale 23 sub. 9, mappale 23 sub. 6 graffato con il mappale 25 sub. 3, mappale 25 sub. 2 e mappale 25 sub. 9. (ora **foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10**)

3. TRASCRIZIONE del 23.10.2008 - Registro Particolare 29478 Registro Generale 48922 Pubblico ufficiale Tabalappi Enrico Repertorio 61799 del 17.10.2008 **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del Comune di Rovato. La formalità interessa il **mappale 23 sub. 15 e 16 del foglio 11.**

4. ISCRIZIONE del 02.04.2010 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 13581 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 9441 del 19.03.2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

[REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

4a. ANNOTAZIONE del 22.12.2014 - Registro Particolare 6549 Registro Generale 41254 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2576 del 09.12.2014 **MODIFICA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

4b. ANNOTAZIONE del 27.01.2016 - Registro Particolare 715 Registro Generale 2864 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 3729 del 15.01.2016 **ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

4c. ANNOTAZIONE del 20.09.2016 - Registro Particolare 7572 Registro Generale 36450 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 4364 del 15.09.2016 **ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO**

FONDIARIO a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e il mappale 23 sub. 16

5. ISCRIZIONE del 02.04.2010 - Registro Particolare 3282 Registro Generale 13581 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 9442 del 19.03.2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Bergamasco spa con sede in Bergamo (BG).

[REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca
[REDACTED] Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e il mappale 23 sub. 16.

6. ISCRIZIONE del 06.02.2014 - Registro Particolare 594 Registro Generale 3747 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 1819 del 04.02.2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-1a. ANNOTAZIONE del 27.01.2016 - Registro Particolare 714 Registro Generale 2863 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 3728 del 15.01.2016 **ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO A EROGAZIONI DIFFERITE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

-1b. ANNOTAZIONE del 20.09.2016 - Registro Particolare 7573 Registro Generale 36451 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 4365 del 15.09.2016 **ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO A EROGAZIONI DIFFERITE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

7. ISCRIZIONE del 06.02.2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 3747 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 1820 del 04.02.2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-2a. ANNOTAZIONE del 09.02.2015 - Registro Particolare 769 Registro Generale 3938 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2722 del 29.01.2015 **EROGAZIONE A SALDO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

8. ISCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 57733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6421 del 20/12/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

9. TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 3967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13937 del 31/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG). La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

10. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI**

PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

11. TRASCRIZIONE del 18.02.2020 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 6338 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 995 del 30/01/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Leviticus SPV srl con sede in Roma. Questa formalità riguarda i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

12. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 05/07/2024.

Non esistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, che possano pregiudicare la capacità cauzionale dell'immobile in oggetto.

Quesito e): accertare lo stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e catastale

Legittimità urbanistico - edilizia

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato originale ante 01/09/1967
- Intervento di ristrutturazione: 1985 / 1999
- Nuova costruzione: 2006

Titolo autorizzativo:

PE 142/85 Autorizzazione Edilizia 184 Prot. 6982 del 03/09/1985 (rifacimento falda tetto con pensilina a sbalzo)

PE 34/95 CE 117 DEL 12/06/1995 Prot. 1726 del 09/02/1995 (ampliamento deposito materiali edili)

PE 91 Autorizzazione Edilizia 91 del 28/09/1998 Prot. 4767 del 10/04/1998 (Rifacimento copertura e nuova ubicazione scala esterna)

PE 344 CE 344 DEL 22/03/2000 Prot. 22347 del 18/12/1999 (modifica facciata esterna e tamponamento scale esterne – SANATORIA)

PE 102/2006 Prot. 9125 del 16/03/2006 (PdC Capannone)

PE 280/ 06 Prot. 22513 del 11/07/2006 (posizionamento nuova cisterna - DIA)

PE 305 Prot. 10598 del 15/02/2007 (deposito materiali a cielo libero- DIA)

PE 248/07 Prot. 22139 del 12/07/2007 (demolizione e costruzione, variante alla 102/06 - DIA)

PE 70/08 Prot. 7977 del 11/03/2008 (variante alla PE 102/06 - DIA)

PE 96/08 Prot. 11240 del 09/04/2008 (sistemazione cisterna - DIA)

PE 71/08 Prot. 15612 del 22/05/2008 (agibilità capannone - vedi PE 102/06)

PE 9/2013 Prot. 1349 del 11/01/2013 (comunicazione insegna attività - edilizia libera)

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso agli atti presso il Comune di Rovato in data 24/04/2024, si è visionata tutta la documentazione sopra esposta

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri *della Provincia di Brescia al n.1707*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità riscontrate: nelle pratiche autorizzative esaminate, non sono riportate alcune tramezze interne presenti in varie posizioni degli uffici; nell'edificio staccato è presente una difformità di facciata poiché invece di due vetrine sono presenti due vetrine laterali ed una porta centrale.

Regolarizzazione: ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. andrà presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di ristrutturazione, inerente le difformità di facciata e interne; sussistono le condizioni di doppia conformità allo strumento urbanistico attuale ed edilizio dell'epoca.

Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria € 2.000 più I.v.a. e contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione pari al doppio degli oneri primari e secondari dovuti per la superficie interessata dall'abuso presente nelle facciate. Tali oneri saranno calcolati in fase di pratica di sanatoria in concerto con l'Amministrazione Comunale. Si ipotizza a titolo indicativo un onere totale di € 4.000 (diconsi € quattromila)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri *della Provincia di Brescia al n.1707*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del complesso commerciale

Difformità riscontrate: nella scheda catastale sono presenti lievi difformità per tramezze non esistenti o realizzate e non dichiarate, in varie posizioni. Nell'edificio staccato non è presente la porta tra le due vetrine ma due sole vetrine laterali.

Quesito f): documentazione necessaria per la vendita

Titolo di provenienza:

In forza della successione testamentaria in morte di [REDACTED] e dell'atto di assegnazione a stralcio notaio Francesco Durante rep. 48754 del 28.05.1996 la proprietà passa a [REDACTED] per l'intero.

Quota di proprietà : 1/1

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile è libero.

Occupato con Contratto di Locazione Commerciale Atto Rep. N. 5495 Racc. n. 4359 Dott. Antonio Langella, registrato a Salò il 18/12/2006 valido fino al 30/11/2031.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono presenti vincoli né oneri gravanti sul bene immobiliare.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1. TRASCRIZIONE del 28.12.2006 - Registro Particolare 40332 Registro Generale 70354 Pubblico ufficiale Notaio Langella Antonio Repertorio 5495 del 01.12.2006 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di Galdini e Donghi s.r.l.

Questa formalità colpisce i beni al foglio 11 mappale 23 sub. 6, 7, 13 e mappale 25 sub. 2 e 5 (ora foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.)

2. ISCRIZIONE del 02.03.2007 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 12466 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 5848 del 28.02.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

La signora Galdini Maria Giovanna risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca Galdini&Donghi spa.

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-2a. ANNOTAZIONE del 09.02.2015 - Registro Particolare 770 Registro Generale 3939 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2723 del 29.01.2015 MODIFICA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11: mappale 25 sub. 8 graffato con il mappale 295 sub. 5, mappale 25 sub. 7 graffato con mappale 295 sub. 4, mappale 23 sub. 9, mappale 23 sub. 6 graffato con il

mappale 25 sub. 3, mappale 25 sub. 2 e mappale 25 sub. 9. (ora foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10)

3. TRASCRIZIONE del 23.10.2008 - Registro Particolare 29478 Registro Generale 48922 Pubblico ufficiale Tabalappi Enrico Repertorio 61799 del 17.10.2008 **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del Comune di Rovato. La formalità interessa il mappale 23 sub. 15 e 16 del foglio 11.

4. ISCRIZIONE del 02.04.2010 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 13581 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 9441 del 19.03.2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

La signora [REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

4a. ANNOTAZIONE del 22.12.2014 - Registro Particolare 6549 Registro Generale 41254 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2576 del 09.12.2014 **MODIFICA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

4b. ANNOTAZIONE del 27.01.2016 - Registro Particolare 715 Registro Generale 2864 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 3729 del 15.01.2016 **ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

4c. ANNOTAZIONE del 20.09.2016 - Registro Particolare 7572 Registro Generale 36450 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 4364 del 15.09.2016 **ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta con sede in Pompiano (BS).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e il mappale 23 sub. 16

5. ISCRIZIONE del 02.04.2010 - Registro Particolare 3282 Registro Generale 13581 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Langella Repertorio 9442 del 19.03.2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Bergamasco spa con sede in Bergamo (BG).

La signora [REDACTED] risulta terzo datore d'ipoteca, debitori non datori d'ipoteca [REDACTED]

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e il mappale 23 sub. 16.

6. ISCRIZIONE del 06.02.2014 - Registro Particolare 594 Registro Generale 3747 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 1819 del 04.02.2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-1a. ANNOTAZIONE del 27.01.2016 - Registro Particolare 714 Registro Generale 2863 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 3728 del 15.01.2016 **ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO A EROGAZIONI DIFFERITE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

-1b. ANNOTAZIONE del 20.09.2016 - Registro Particolare 7573 Registro Generale 36451 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 4365 del 15.09.2016 **ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO A EROGAZIONI DIFFERITE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop. con sede a Pompiano.

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

7. ISCRIZIONE del 06.02.2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 3747 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 1820 del 04.02.2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Sono presenti inoltre le seguenti annotazioni:

-2a. ANNOTAZIONE del 09.02.2015 - Registro Particolare 769 Registro Generale 3938 Pubblico ufficiale Notaio Capalbo Francesca Repertorio 2722 del 29.01.2015 **EROGAZIONE A SALDO** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo soc. coop. con sede a Calcio (BG).

Queste formalità riguardano i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

8. ISCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 57733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6421 del 20/12/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

9. TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 3967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13937 del 31/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG). La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

10. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

11. TRASCRIZIONE del 18.02.2020 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 6338 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 995 del 30/01/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Leviticus SPV srl con sede in Roma. Questa formalità riguarda i seguenti beni al foglio 11 mappale 23 sub. 14 graffato al mappale 25 sub. 10 e mappale 23 sub. 16.

12. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]. La formalità riguarda tutti i beni oggetto della presente.

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 05/07/2024.

Non esistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, che possano pregiudicare la capacità cauzionale dell'immobile in oggetto.

Quesito g): “ricostruire storicamente, in coordinamento con il Notaio, con estensione al ventennio precedente la data del fallimento la situazione catastale e la provenienza degli immobili”

Provenienza catastale

Catasto fabbricati

Fg. 11 mapp. 23 sub. 14

Il bene è stato denunciato al catasto fabbricati per “divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione” con pratica del 27.02.2008 prot. BS0084712.

Precedentemente alla variazione del 2008 l’immobile era identificato con foglio 15 mappale 295 sub. 5 graffato con il mappale 25 sub. 8.

Con pratica docfa del 21.07.2006 prot. BS0197261 il bene è stato variato per “divisione e fusione”, sono stati soppressi i beni al foglio 11 mappale 295 sub. 1 graffato con il mappale 23 sub. 7 e mappale 25 sub. 4. Questi ultimi mappali sono stati originati dalla soppressione del foglio 9 mappale 2853, mappale 4963 sub. 1 e mappale 7849 con variazione del 23.03.2001 prot. 76957.

Fg. 11 mapp. 23 sub. 16

Il bene è stato denunciato al catasto fabbricati per “unità afferente edificata su area di corte” con pratica del 15.09.2006 prot. BS0230419.

Successivamente il bene è stato variato per “divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione” con pratica del 27.02.2008 prot. BS0084712.

Quesito h): Attestato di Certificazione Energetica o dichiarazione di non obbligatorietà dell’A.C.E.

Classe energetica

Classe desunta dall’ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e valore di vendita forzata
2. Valori osservatorio mercato immobiliare
3. Visure storiche catastali, estratto mappa catastale e schede catastali
4. Documentazione fotografica
5. Relazione ipotecaria ventennale e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
6. Copia titoli autorizzativi e certificato di agibilità

In fede
Ing.Cristiana Cò

