



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione IV Civile – Fallimentare- Procedure Concorsuali - Esecuzioni**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI**

**Liquidazione Giudiziale n. 28/2024 ORZI IMBALLAGGI S.R.L.**

**Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto**

**Curatore: Dott.ssa Teresa Federici**

Il Consulente Tecnico



### **Date di Riferimento**

Nomina dell'esperto	25 novembre 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25 novembre 2024

### **RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili della società in liquidazione giudiziale.

Più precisamente è stato eseguito sopralluogo in data 21.02.2025 per i sottoelencati beni:

- 1) Comune di Orzinuovi (BS): Via Goffredo Mameli nr. 4 costituente una unità immobiliare destinata a Deposito ed Uffici comprese relative quote di beni comuni;
- 2) Comune di Orzinuovi (BS): Terreno libero da strutture confinante con l'immobile al primo punto.

Presente al sopralluogo il personale del soggetto titolare della locazione

## LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI **ORZINUOVI (BS)** LOCALITA' CONIOLO - SEZIONE /// FOGLIO 28  
PARTICELLA 193 SUB. //.

### Descrizione:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione artigianale dotata di corte esclusiva con accesso su Via Goffredo Mameli civico 4 sito in località Coniolo posta a sud dell'abitato di Orzinuovi pertanto distante dal centro del Comune. Il fabbricato si presenta in condizioni buone completamente delimitato da recinzioni costituite da muretto in cemento con sovrastante recinzione con rete plastificata, con antistante ampio parcheggio pubblico. L'immobile, pur risultando un corpo unico, presenta due strutture diverse, la principale costituita da un ampio locale realizzato in elementi prefabbricati (verticali ed orizzontali) di calcestruzzo con finiture tipiche dei capannoni artigianali, pavimentazione in conglomerato cementizio con manto superficiale al quarzo, pareti al rustico intonacate internamente e con tinteggiatura originaria; la seconda, che si affaccia sulla strada comunale, presenta struttura portante sempre in elementi prefabbricati in calcestruzzo, con inserimento di pareti in vetro. L'altra struttura, destinata ad uffici, spogliatoi e servizi, presenta divisorie in vetro, pavimentazioni in ceramica e legno, serramenti in alluminio dotati di vetrocamera, impianto elettrico ed idraulico a norma con elementi radianti costituiti da termoconvettori a pavimento di recente fattura. La zona se pur ai margini dell'abitato, è adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie con presenza nelle vicinanze di diversi edifici destinati a residenza stabile oltre che ad attività produttive. L'unità risulta costituita: al piano terra da un grande locale destinato a Deposito (area produttiva) oltre che reception, uffici e locali destinati al personale impiegato nella stessa; al piano primo con accesso nella zona uffici del piano terra sono presenti altri 4 locali destinati ad uffici oltre che un locale archivio e servizi igienici. Si rileva peraltro una buona manutenzione anche se il soffitto del piano primo presenta diverse macchie di umidità per probabili infiltrazioni dovute a perdite della copertura.

Nel complesso l'immobile risulta in buono stato conservativo.

### Ubicazione:

Provincia: BRESCIA Comune: **ORZINUOVI** VIA GOFFREDO MAMELI, 4

Zona PRODUTTIVO CONSOLIDATO inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)



### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "PRODUTTIVO CONSOLIDATO".

**Tipologia edilizia degli immobili:**

Fabbricato artigianale isolato in area urbanizzata.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Destinazione residenziale.

**Identificativi catastali:**

Gli immobili confinano:

Nord	particella 265
Sud	particella 195
Est	particella 191
Ovest	particella 265

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Orzinuovi sezione urbana NCT foglio 28 particella 193 sub. /// Categoria D/7 Classe /// Consistenza /// Rendita euro 12.602,32;

**Quota di proprietà:**

██████████ codice fiscale ██████████ proprietà 1/1

**Diritto di proprietà:**

██████████ piena proprietà 1/1

*Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.*

**DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, 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**

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti.

Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/05/2024 Pratica n. BS0136204 in atti dal 08/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 136204.1/2024);
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2018 Pratica n. BS0096902 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24299.1/2018)
- 3) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/07/2017 Pratica n. BS0129082 in atti dal 07/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.42434.1/2017)
- 4) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2001 Pratica n. 253169 in atti dal 22/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12734.1/2001);
- 5) COSTITUZIONE del 10/05/1999 in atti dal 10/05/1999 (n. C01354.1/1999)
- 6) FRAZIONAMENTO del 03/08/1996 in atti dal 03/08/1996 (n. 2791.1/1996) mappale originario 197
- 7) Variazione del 24/01/1975 in atti dal 26/04/1977 (n. 175) relativa alla particella 97 del foglio 28 che a sua volta deriva dalla particella 41 del foglio 28
- 8) VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/1972 in atti dal 03/05/1973 (n. 172) relativa alla particella 41
- 9) Variazione del 21/12/1971 in atti dal 03/05/1973 (n. 8771)
- 10) Impianto meccanografico del 27/05/1972

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Orzinuovi.

**Titoli autorizzativi esaminati:**

- 1) Concessione Edilizia con contributo del 09.07.1998;
- 2) Certificato di collaudo statico del 05.05.1999;
- 3) Dichiarazione conformità impianto elettrico rilasciata dalla ditta Bonetti Michele del 07.05.1999;
- 4) Dichiarazione conformità impianto idraulico rilasciata dalla ditta MOMIDRAULICA del 07.05.1999;
- 5) Certificato di Agibilità parziale per unità produttiva datato 29.01.2000;
- 6) Permesso di costruire in sanatoria del 15.06.2017;
- 7) Attestato prestazione energetica per uffici del 03.03.2017;
- 8) Dichiarazione conformità Impianti del 21.06.2017;
- 9) Attestazione agibilità uffici del 20.06.2017

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di ORZINUOVI 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, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

***Non si è reperito alcun attestato di prestazione energetica per la struttura produttiva, che peraltro non presenta alcun impianto di riscaldamento, per la sua redazione si ipotizza una spesa di euro 450,00.***

**Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

TRASCRIZIONE NR. 36199/22007 DEL 03.08.2017 PER DA COMPRAVENDITA DEL 27/07/20174 NOTAIO MAGNOCAVALLO ALESSANDRA SEDE BRESCIA (BS) NUMERO DI REPERTORIO 311/160 PER ACQUISTO DA C.E.I. CENTRO EMILIANO IMBALLAGGI S.R.L CON SEDE A POMPIANO (BS)

**Precedenti vicende circolatorie**

**DECRETO** Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/12/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 348 - DECRETO DITRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 849.1/2017 Reparto PI di BRESCIA;

**ATTO** del 21/12/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO CAMARDELLA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 19436 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 21409 registrato in data 22/12/2009 - TRASF DA SNC IN SRL

**ATTO** del 08/04/2003 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 62270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12181.1/2003 Reparto PI di BRESCIA

**ATTO** del 21/04/2001 Pubblico ufficiale MALERBA LUIGI Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 650629 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11336.1/2001 Reparto PI di BRESCIA

**SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/1973 Pubblico ufficiale CICOGNINI A Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 14975 - UR Sede ORZINUOVI (BS) Registrazione Volume 74 n. 227 registrato in data 22/02/1973

**Gravami in essere**

**TRASCRIZIONE** NN. 1390/849 DEL 13.01.2017 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI BRESCIA PER ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRAFERIMENTO IMMOBILI DEL 30.12.2016 REP. 348/2012 A FAVORE DELLA DITT [REDACTED] CON SEDE A [REDACTED] A CARICO DELLA DITTA [REDACTED]

**TRASCRIZIONE** NN. 3786/2429 DEL 30/01/2019 NASCENTE DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA NOTAIO FABRIZIO SANTOSUOSSO DI BRESCIA- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 16.01.2019 NUMERO DI REPERTORIO 66516/37538 CON IL QUALE LA DITTA [REDACTED] PROMETTEVA LA VENDITA ALLA DITTA [REDACTED] DA EFFETTUARSI ENTRO IL 31.12.2019.

**TRASCRIZIONE** NN. 20372/12806 DEL 08.05.2019 NASCENTE DA DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 6657/2019 DEL 03.05.2019 A FAVORE DEL [REDACTED] CONTRO LA DITT [REDACTED]

**Gravami scaduti**

**ISCRIZIONE** NN. 19351/4318 DEL 17.04.2003 NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO PUBBLICO NOTAIO BRUNELLI MARIO DI BRESCIA DEL 08.04.2003 REP. 62271/1852 A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO CON SEDE A BORGO SAN GIACOMO A CARICO DELLA DITTA [REDACTED] PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.500.000,00 **CON CANCELLAZIONE TOTALE IN DATA 27.03.2017 ANNOTAZIONE NN. 12916/3178 DEL 27.03.2017**

**ISCRIZIONE** NN. 35081/7687 DEL 05.08.2009 NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO CON ATTO PUBBLICO NOTAIO BRUNELLI MARIO DI BRESCIA DEL 30.07.2009 REP. 75531/22090 A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO CON SEDE A BORGO SAN GIACOMO A CARICO DELLA DITTA [REDACTED] PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.300.000,00 **CON CANCELLAZIONE TOTALE IN DATA 27.03.2017 ANNOTAZIONE NN. 12917/3179 DEL 27.03.2017**

**TRASCRIZIONE** NN. 44076/26877 DEL 09/10/2017 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14 DEL 01.08.2017 A FAVORE DI ERARIO DELLO STATO CON SEDE A ROMA CODICE FISCALE 80049140173 CONTRO [REDACTED] CAPITALE € ///

**TRASCRIZIONE** NN. 10525/2244 DEL 09/03/2018 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – **ORDINANZA DI REVOCA PARZIALE SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14** DEL 13.12.2018 SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED] CAPITALE € ///

## **IMU ORZINUOVI**

Preso atto che il Comune di Orzinuovi ha approvato con propria deliberazione del Consiglio Comunale nr. 41 del 27.11.2023 le aliquote IMU riferite all'anno 2024 che quantificano nell' 8,6 per mille l'aliquota per le unità immobiliari classificate nella categoria D7 e nel 10,6 per mille quelle per le aree edificabili, il cui valore è stato determinato ai fini IMU con apposita perizia aggiornata che parametrato ai coefficienti di perizia quantifica in Euro/mq. 73,85.



## LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI **ORZINUOVI (BS)** LOCALITA' CONIOLO -FOGLIO 28 PARTICELLA 195 SUB. //.

### Descrizione:

Trattasi di terreno inserito all'interno del lotto edificato censito alla particella nr. 193 anche se facilmente individuabile in quanto attualmente destinato a prato stabile, anche se di fatto costituisce parte della corte dell'unità ed il suo eventuale utilizzo separato comporta l'esclusione di una porzione della corte stessa risultando questa porzione pavimentata ed utilizzata attualmente come zona di pertinenza, il resto dell'area è incolto.

Il lotto si presenta come ben definito con possibilità di accesso dal parcheggio pubblico e quindi sulla viabilità principale, accesso peraltro indipendente ed esclusivo già definito ed individuato con proprio cancello.

### Ubicazione:

Provincia: BRESCIA

Comune: ORZINUOVI VIA GOFFREDO MAMELI, 4

Zona PRODUTTIVO CONSOLIDATO inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)



### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "PRODUTTIVO CONSOLIDATO".

### Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato artigianale isolato in area urbanizzata.

### Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione residenziale.



**Identificativi catastali:**

Gli immobili confinano:

Nord	particella 265
Sud	particella 193
Est	particella 191
Ovest	particella 89

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

Comune di Orzinuovi Catasto Terreni foglio 28 particella 195 sub. /// Qualità SEMIN IRRIG Classe 01  
Superficie 1.831,00 mq. Reddito Domenicale euro 17,49 Reddito agrario euro 19,36

**Quota di proprietà:**

[REDACTED] proprietà 1/1

**Diritto di proprietà:**

[REDACTED]

*Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.*

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, 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**

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto trattasi di terreno in edificato.

Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) FRAZIONAMENTO del 03/08/1996 in atti dal 03/08/1996 (n.2761.1/1996) derivando dalla particella 97 del foglio 28
- 2) FRAZIONAMENTO del 03/08/1996 in atti dal 03/08/1996 (n. 2761.1/1996)
- 3) Variazione del 24/01/1975 in atti dal 26/04/1977 (n. 175) relativa alla particella 97 del foglio 28 che a sua volta deriva dalla particella 41 del foglio 28
- 4) VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/1972 in atti dal 03/05/1973 (n. 172) relativa alla particella 41
- 5) Variazione del 21/12/1971 in atti dal 03/05/1973 (n. 8771)
- 6) Impianto meccanografico del 27/05/1972

Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione reperita all'Ufficio Comunale competente del Comune di Orzinuovi, dalla quale risulta l'area inedificata

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di ORZINUOVI 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, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

### Verifica della titolarità

#### **Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

TRASCRIZIONE NR. 36199/22007 DEL 03.08.2017 PER DA COMPRAVENDITA DEL 27/07/20174 NOTAIO MAGNOCAVALLO ALESSANDRA SEDE BRESCIA (BS) NUMERO DI REPERTORIO 311/160 PER ACQUISTO DA

#### Gravami

**TRASCRIZIONE** NN. 44076/26877 DEL 09/10/2017 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14 DEL 01.08.2017 A FAVORE DI ERARIO DELLO STATO CON SEDE A ROMA CODICE FISCALE 80049140173 CONTRO  
CAPITALE € ///

**TRASCRIZIONE** NN. 10525/2244 DEL 09/03/2018 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ORDINANZA DI REVOCA PARZIALE SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14 DEL 13.12.2018 SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA  
CAPITALE € ///

**TRASCRIZIONE** NN. 3786/2429 DEL 30/01/2019 NASCENTE DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA NOTAIO FABRIZIO SANTOSUOSSO DI BRESCIA- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 16.01.2019 NUMERO DI REPERTORIO 66516/37538 CON IL QUALE LA DITTA  
PROMETTEVA LA VENDITA ALLA DITTA  
DA EFFETTUARSI ENTRO IL 31.12.2019.

**TRASCRIZIONE** NN. 20372/12806 DEL 08.05.2019 NASCENTE DA DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 6657/2019 DEL 03.05.2019 A FAVORE DEL  
CONTRO LA DITTA

#### Gravami scaduti

**ISCRIZIONE** NN. 19351/4318 DEL 17.04.2003 NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO PUBBLICO NOTAIO BRUNELLI MARIO DI BRESCIA DEL 08.04.2003 REP. 62271/1852 A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO CON SEDE A BORGO SAN GIACOMO A CARICO DELLA DITTA  
PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.500.000,00 **CON CANCELLAZIONE TOTALE IN DATA 27.03.2017 ANNOTAZIONE NN. 12916/3178 DEL 27.03.2017**

**ISCRIZIONE** NN. 35081/7687 DEL 05.08.2009 NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO CON ATTO PUBBLICO NOTAIO BRUNELLI MARIO DI BRESCIA DEL 30.07.2009 REP. 75531/22090 A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO CON SEDE A BORGO SAN GIACOMO A CARICO DELLA DITTA  
PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.300.000,00 **CON CANCELLAZIONE TOTALE IN DATA 27.03.2017 ANNOTAZIONE NN. 12917/3179 DEL 27.03.2017**

**TRASCRIZIONE** NN. 44076/26877 DEL 09/10/2017 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14 DEL 01.08.2017 A FAVORE DI ERARIO DELLO STATO CON SEDE A ROMA CODICE FISCALE 80049140173 CONTRO [REDACTED] CAPITALE € ///

**TRASCRIZIONE** NN. 10525/2244 DEL 09/03/2018 NASCENTE DA ATTO GIUDIZIARIO – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – **ORDINANZA DI REVOCA PARZIALE SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA REP. NR. 12501/14** DEL 13.12.2018 SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED] CAPITALE € ///

#### **Precedenti vicende circolatorie**

**DECRETO** Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/12/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 348 - DECRETO DITRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 849.1/2017 Reparto PI di BRESCIA;

**ATTO** del 21/12/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO CAMARDELLA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 19436 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 21409 registrato in data 22/12/2009 - TRASF DA SNC IN SRL

**ATTO** del 08/04/2003 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 62270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12181.1/2003 Reparto PI di BRESCIA

**ATTO** del 21/04/2001 Pubblico ufficiale MALERBA LUIGI Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 650629 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11336.1/2001 Reparto PI di BRESCIA

**SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/1973 Pubblico ufficiale CICOGNINI A Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 14975 - UR Sede ORZINUOVI (BS) Registrazione Volume 74 n. 227 registrato in data 22/02/1973

#### **Riepilogo Controllo documentale immobili folio 28 particella 193 e particella 195**

Sugli immobili è accertata la Conformità Edilizia.

Sugli immobili è accertata la Documentazione Catastale.

Gli immobili sono di proprietà piena della società in liquidazione giudiziale.

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Gli immobili sono attualmente locati alla ditta [REDACTED] codice fiscale nr. [REDACTED] con regolare contratto con decorrenza 01.07.2021 e scadenza 30.06.2027 prorogabile di ulteriori 6 anni

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami;

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso ad eccezione di quelli contenuti nella **CONVENZIONE URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE EX ART. 8 DELLA LEGGE 6.8.1967, N. 765, REGOLARIZZATA CON ATTO IN DATA 1.8.1996 N. 5798 DI REP. NOTAIO CASINI, REGISTRATO AD ORZINUOVI IN DATA 9.8.1996 AL N. 383 TRASCRITTO A BRESCIA IN PARI DATA AI NN. 25892/16858, LA CUI DURATA E' STATA CONVENUTA IN DIECI ANNI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVVENUTA IL 01.08.1996.**

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

### **Accertamenti – indagini**

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di ORZINUOVI atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione (documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico);
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1

– PARTICELLA URBANA SEZ. NCT FOGLIO 28 NR. 193 SUB. ///

Unità immobiliare ad uso ARTIGIANALE posta al piano terra e primo.

#### **Descrizione:**

Capannone artigianale con annessi uffici e locali servizi al piano terra e primo oltre a corte esclusiva.

***Si rileva, dalla documentazione urbanistica fornita e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00.***

### LOTTO 2

– PARTICELLA TERRENO FOGLIO 28 NR. 195

Terreno edificabile a destinazione produttiva.

#### **Descrizione:**

Terreno edificabile a destinazione produttiva.

### Analisi estimativa

#### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del ***“più probabile valore in libero mercato”*** e del ***“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”*** nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*  
*Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.*

## LOTTO 1

Particella 193

Superficie Lorda deposito e corte mq. 3.890,38

Superficie Lorda Uffici mq. 330,82

Superficie ragguagliata deposito mq. 2.325,50

Superficie ragguagliata uffici mq. 330,85

Valore unitario base di calcolo deposito euro/mq. 500,00

Valore unitario base di calcolo uffici euro/mq. 800,00

Valore lotto in vendita libera euro 1.427.428,00

**Valore in vendita forzata euro 1.210.000,00**

## LOTTO 2

Particella 195

Superficie Catastale mq. 1.831,00

Superficie ragguagliata mq. 1.831,00

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 80,00

Valore lotto in vendita libera euro 146.480,00

**Valore in vendita forzata euro 124.500,00**

Il CTU

Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

