

Tribunale di BRESCIA

IV SEZIONE

DEGRAN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

C.F. 02996960171

n. procedura 104/2023

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni

Curatore: Dott. Mattia Losio

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI**

Esperto alla stima:



Geom. 

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	8
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	8
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	8
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	8
1.4	Il criterio di stima.....	8
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGASA (BS).....	10
2.1	L'identificazione catastale.....	10
2.2	Confini.....	10
2.3	Stato di possesso.....	10
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	10
2.5	La provenienza.....	11
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	11
2.7	La descrizione.....	11
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	12
3	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODIGO (MN).....	14
3.1	L'identificazione catastale.....	14
3.2	Confini.....	14
3.3	Stato di possesso.....	14
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	14
3.5	La provenienza.....	17
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	17
3.7	La descrizione.....	18
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	27
4	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RONCOFERRARO (MN).....	30
4.1	L'identificazione catastale.....	30
4.2	Confini.....	30
4.3	Stato di possesso.....	30
4.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	30
4.5	La provenienza.....	32
4.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	32
4.7	La descrizione.....	32
4.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	36
5	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BORGO VIRGILIO (MN).....	39

5.1	L'identificazione catastale	39
5.2	Confini.....	39
5.3	Stato di possesso.....	39
5.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	39
5.5	La provenienza	41
5.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	41
5.7	La descrizione.....	42
5.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	49
6	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GAZZOLA (PC)	52
6.1	L'identificazione catastale	52
6.2	Confini.....	53
6.3	Stato di possesso.....	53
6.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	53
6.5	La provenienza	55
6.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	55
6.7	La descrizione.....	56
6.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	62
7	BENI IMMOBILI SITI IN GARDONE RIVIERA (BS)	66
7.1	L'identificazione catastale	66
7.2	Confini.....	66
7.3	Stato di possesso.....	66
7.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	66
7.5	La provenienza	69
7.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	69
7.7	La descrizione.....	69
7.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	70
8	BENI IMMOBILI SITI IN TOSCOLANO MADERNO (BS)	72
8.1	L'identificazione catastale	72
8.2	La provenienza	72
8.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	72
8.4	La descrizione.....	72
8.5	La ricerca del più probabile valore di mercato	73
9	BENI IMMOBILI SITI IN SALO' (BS)	74
9.1	L'identificazione catastale	74
9.2	Confini.....	74

9.3	Stato di possesso	74
9.4	Notizie urbanistiche	74
9.5	La provenienza	76
9.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	76
9.7	La descrizione	76
9.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	77
10	BENI IMMOBILI SITI IN GAVARDO (BS).....	79
10.1	L'identificazione catastale.....	79
10.2	Confini	79
10.3	Stato di possesso	79
10.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	79
10.5	La provenienza	81
10.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	81
10.7	La descrizione	81
10.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	89
11	BENI IMMOBILI SITI IN BEDIZZOLE (BS).....	91
11.1	L'identificazione catastale.....	91
11.2	Confini	91
11.3	Stato di possesso	91
11.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	92
11.5	La provenienza	93
11.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	93
11.7	La descrizione	94
11.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	109
12	BENI IMMOBILI SITI IN BRESCIA (BS).....	112
12.1	L'identificazione catastale.....	112
12.2	La provenienza	112
12.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	112
12.4	La descrizione	112
12.5	La ricerca del più probabile valore di mercato	113
13	BENI IMMOBILI SITI IN CASTENEDOLO (BS).....	114
13.1	L'identificazione catastale.....	114
13.2	La provenienza	114
13.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	114
13.4	La descrizione	114

13.5	La ricerca del più probabile valore di mercato	116
14	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI REZZATO (BS).....	117
14.1	L'identificazione catastale	117
14.2	Confini.....	117
14.3	Stato di possesso.....	117
14.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	117
14.5	La provenienza	120
14.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	120
14.7	La descrizione.....	120
14.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	126
15	BENI IMMOBILI SITI IN CASTEGNATO (BS)	129
15.1	L'identificazione catastale	129
15.2	Confini.....	129
15.3	Stato di possesso.....	129
15.4	Notizie urbanistiche.....	129
15.5	La provenienza	130
15.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	130
15.7	La descrizione.....	130
15.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	132
16	BENI IMMOBILI SITI IN MONTICHIARI (BS)	133
16.1	L'identificazione catastale	133
16.2	Confini.....	133
16.3	Stato di possesso.....	133
16.4	Notizie urbanistiche.....	133
16.5	La provenienza	136
16.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	136
16.7	La descrizione.....	136
16.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	137
17	BENI IMMOBILI SITI IN PADENGHE SUL GARDA (BS)	138
17.1	L'identificazione catastale	138
17.2	La provenienza	138
17.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	138
17.4	La descrizione.....	138
17.5	La ricerca del più probabile valore di mercato	138
18	BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)	139

18.1	L'identificazione catastale.....	139
18.2	Notizie urbanistiche	139
18.3	La provenienza	140
18.4	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	140
18.5	La descrizione	140
18.6	La ricerca del più probabile valore di mercato	141
19	BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)	142
19.1	L'identificazione catastale.....	142
19.2	Confini	142
19.3	Stato di possesso	142
19.4	Notizie urbanistiche	142
19.5	La provenienza	143
19.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	143
19.7	La descrizione	144
19.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	145
20	COMUNICAZIONI	146

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore, è stato affidato alla Società PARVA DOMUS S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari in capo alla Società **DEGRAN SRL IN LIQUIDAZIONE** con sede in Brescia, Via Flero n. 28, C.F. 02996960171 – REA BS-311123.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- gli strumenti di governo del territorio dei vari Comuni.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "**sintetico-comparativo**" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a

misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it, etc.);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- i criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.