

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

dei beni immobili di proprietà della Società

COSTRUZIONI ABAKOS S.R.L.

Fallimento n. 71/2012 R.F.

=====

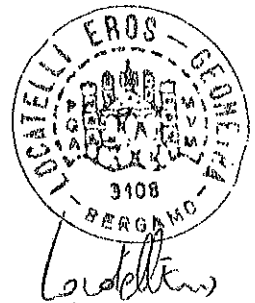
Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, con studio a Ponte San Pietro (BG) in via Don A. Begnis n. 6, in data 23 aprile 2012, veniva nominato perito della Procedura in oggetto dal Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Golinelli, e riceveva l'incarico di valutare i fabbricati ed i terreni di proprietà della Società fallita "Costruzioni Abakos s.r.l." siti a Corteno Golgi (BS).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, compiuti i necessari sopralluoghi ed eseguite le fondamentali ricerche estimative, il sottoscritto si dispone a redigere la seguente:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premesso che:

- i beni da stimare sono costituiti da:
 - un fabbricato adibito a "casa per ferie" composto da n.66 camere oltre a pizzeria, cucina, sala da pranzo, bar, sale comuni, lavanderie, centrale termica, ripostigli, deposito esterno, cortile e giardino, siti in comune di Corteno Golgi(BS), via Schivardi n. 75,
 - terreni posti in prossimità della "casa per ferie", in parte integrati nel giardino della stessa ed in parte separati dal fabbricato dalla strada comunale via Brescia;
- nel corso dei sopralluoghi eseguiti nei mesi di maggio e giugno 2012, gli immobili erano gestiti, in forza di contratto di locazione, dalla



e le attività di ristorazione ed ospitalità presenti nel fabbricato erano in funzione;

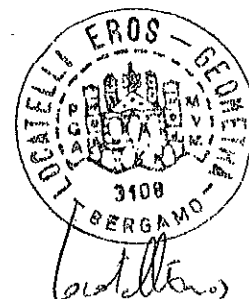
- sono stati eseguiti accessi presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ed in particolare sono state acquisite la documentazione catastale e le ispezioni ipotecarie inerenti gli immobili in oggetto;
- si sono compiuti accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi e si sono reperite le pratiche edilizie relative alla "casa per ferie" ed i "Certificati di destinazione urbanistica" dei circostanti terreni di proprietà;
- sono state svolte indagini e ricerche di mercato per la valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, il sottoscritto relaziona quanto segue.

1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente individuati presso gli archivi dall'Agenzia del Territorio con i seguenti identificativi catastali [Allegato 2]:

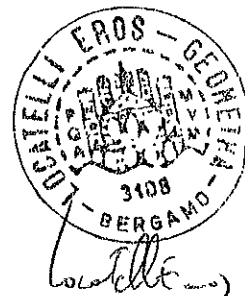
- a. Catasto dei Fabbricati, Comune di Corteno Golgi (BS), sezione urbana NCT, foglio 59:
 - particella 44 subalterno 2 + particella 50 subalterno 2, graffate, categoria D/2, rendita Euro 29.699,60, indirizzo via Antonio Schivardi n. 75, piani T-1 -2 -3 -4 -5 [Allegati 3-18];
 - particella 44 subalterno 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 244 metri quadrati, rendita Euro 4.322,33, indirizzo via Antonio Schivardi n. 75, piano T [Allegati 4-19];
 - particella 44 subalterno 1 + particella 50 subalterno 1, graffate, bene



comune non censibile ai subalterni 2 e 3 sopra definiti, consistente in giardino-cortile, centrale termica, lavanderia [Allegato 17].

b. Catasto dei Terreni, Comune di Corteno Golgi (BS), foglio 59:

- particella 34, qualità prato, classe 2, superficie 330 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,02, reddito agrario Euro 0,68 [Allegato 5];
- particella 35, qualità seminativo, classe 2, superficie 350 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,08, reddito agrario Euro 0,90 [Allegato 6];
- particella 42, qualità prato, classe 3, superficie 1.380 metri quadrati, reddito dominicale Euro 3,56, reddito agrario Euro 2,49 [Allegato 7];
- particella 48, qualità "FU d accert", superficie 733 metri quadrati [Allegato 8];
- particella 49, qualità seminativo, classe 2, superficie 323 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,00, reddito agrario Euro 0,83 [Allegato 9];
- particella 53, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 890 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,55, reddito agrario Euro 0,28 [Allegato 10];
- particella 116, qualità seminativo, classe 2, superficie 536 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,66, reddito agrario Euro 1,38 [Allegato 11];
- particella 421, qualità frutteto, classe 2, superficie 1.429 metri quadrati, reddito dominicale Euro 18,82, reddito agrario Euro 10,33 [Allegato 12];
- particella 423, qualità seminativo, classe 2, superficie 253 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,78, reddito agrario Euro 0,65 [Allegato 13];
- particella 425, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 85 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01 [Allegato 14];



- particella 427 qualità seminativo, classe 2, superficie 206 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,53 [Allegato 15]; intestate, per la piena proprietà, alla società "Costruzioni Abakos s.r.l." con sede in Gorno, cod. fisc. 02781070160.

Coerenze:

- per le particelle 42 e 53 in unico corpo, a nord-ovest il Torrente Ogliolo, a est altra proprietà, a sud-est la via Brescia e altra proprietà e a sud-ovest altre proprietà;

- per le restati particelle in unico corpo, a nord-ovest la via Brescia, ad est altre proprietà, a sud-est la via Antonio Schivardi e altre proprietà e a sud-ovest altre proprietà.

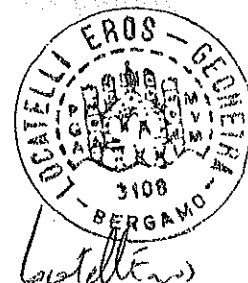
Le unità immobiliari di cui si chiede la valutazione sono correttamente rappresentate nell'estratto di Mappa catastale [Allegato 16].

Le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei fabbricati, attualmente presenti negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Brescia, sono quelli compilati dal _____ e presentati con la Denuncia di variazione del 20 marzo 2009, prot. BS0106715 [Allegati 17-18-19].

Il confronto delle schede catastali con la situazione esistente in sito ha evidenziato la non precisa rappresentazione di alcuni tavolati interni e l'errata indicazione delle destinazioni d'uso di alcuni locali. Tali inesattezze, però, non incidono in modo significativo né sulla consistenza né sul classamento degli immobili.

2 - DESCRIZIONE [Allegato 1]

Gli immobili oggetto di perizia sono posti nella zona centrale del comune di



Corteno Golgi (BS), in prossimità dei principali servizi presenti nel comune stesso (municipio, farmacia, banche, ufficio postale, scuole materna, elementare e media, negozi al dettaglio, ecc.).

Il comune è posto a circa 900 metri sopra il livello del mare, lungo la strada che collega, attraverso il passo dell'Aprica (SO), la Valle Camonica in provincia di Brescia alla Valtellina in provincia di Sondrio.

Il comune di Corteno Golgi dista circa 40 chilometri da Sondrio, 130 chilometri da Brescia e 160 chilometri da Milano.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Edolo (BS), posta a circa 9 chilometri di distanza, mentre il più vicino aeroporto in territorio italiano è quello di Orio Al Serio (BG), distante circa 100 chilometri.

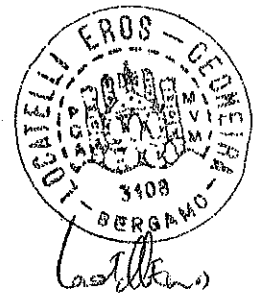
La zona in cui è inserito l'edificio è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato adibito a "casa per ferie" è circondato da un ampio giardino di proprietà a cui si accede da due lati contrapposti:

- un ingresso pedonale ed uno carrabile da via Schivardi, posti lungo la recinzione sud del lotto,
- un ingresso solo pedonale da via Brescia, posto lungo la recinzione nord.

I tre cancelli in oggetto sono realizzati in ferro lavorato e verniciato, con ante a battente per i cancelli pedonali e anta scorrevole per il cancello carrabile.

L'intera area di pertinenza del fabbricato è recintata: a sud-est, lungo via Schivardi, con muretto in calcestruzzo intonacato e barriera metallica; a sud-ovest con muretto in pietrame intonacato e rete metallica plastificata; a nord-ovest, lungo via Brescia, con muro di contenimento del terrapieno



in muratura di pietrame intonacata e barriera metallica; ad est con rete metallica plastificata.

I due terreni identificati con i mappali n. 42 e n. 53, separati dal resto del complesso dalla sede stradale di via Brescia, sono solo parzialmente delimitati da un muretto in calcestruzzo e da rete plastificata e sono direttamente accessibili da via Brescia.

Dall'ingresso di via Schivardi si snoda un percorso principale, carrabile, pavimentato con masselli in calcestruzzo tipo autobloccanti, che collega la pubblica via con il fabbricato e circonda completamente l'edificio.

I lati est, sud ed ovest dell'edificio sono, inoltre, provvisti di un marciapiedi in lastre di pietra a spacco.

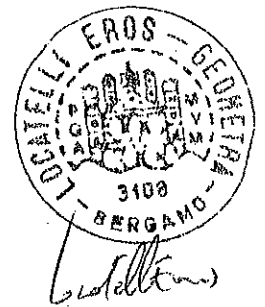
Nel giardino si estendono alcuni percorsi pedonali realizzati con lastre di pietra.

Edificio principale

L'edificio principale, in pianta, ha la forma di una "C" ai piani terra e primo ed una forma ad "H" per i restati piani. La copertura è inclinata, a doppia falda.

Il numero totale di piani è sei, di cui i primi cinque collegati tra loro da due scale interne ed un ascensore ed il sesto raggiungibile esclusivamente per mezzo di una delle scale interne:

- il piano terra, parzialmente seminterrato, ospita le attività di ristorazione, sala da pranzo, cucina, pizzeria, dispensa e relativi servizi, oltre ai ripostigli e alla centrale termica. L'accesso al piano avviene direttamente dal lastricato che circonda l'edificio per mezzo di alcuni gradini e/o rampe;



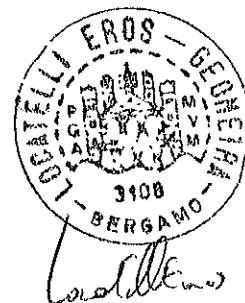
- al piano primo sono presenti il bar e diverse sale comuni. L'accesso al piano avviene sia dall'interno per mezzo di scale ed ascensore interni, sia dall'esterno attraverso due scale esterne poste sul prospetto nord;
- i piani secondo, terzo e quarto sono interamente occupati dalle stanze dell'albergo, dai relativi servizi e da piccoli spazi comuni. La maggior parte delle camere è predisposta per il soggiorno contemporaneo di due persone, anche se al piano quarto sono presenti alcune camere più grandi che consentono di ospitare più persone. Il numero totale di camere attualmente utilizzate per il soggiorno degli ospiti è sessantasei;
- al piano quinto si trova il sottotetto, con altezza media interna di circa 1,95 metri lineari.

La struttura del fabbricato è costituita da murature portanti di tipo misto pietrame e laterizio, i solai sono per lo più in latero-cemento, ma non si esclude che alcune porzioni degli stessi conservino l'originaria orditura di sostegno in legno (porzioni eventualmente rilevabili con ispezioni di tipo invasivo), e la struttura di copertura è formata da travetti prefabbricati in calcestruzzo armato "tipo Varese" e tavelloni in cotto.

La porzione sud dei due corpi laterali del fabbricato, costruita in ampliamento tra il 1973 ed il 1975, invece, è stata realizzata con un'intelaiatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Anche i balconi a sbalzo sono in calcestruzzo armato, lasciato a vista su frontalini e parte inferiore.

La copertura è rivestita con un manto di tegole di cemento, le lattonerie sono in rame, i comignoli sono in cemento prefabbricato ad anelli, le gronde, realizzate con la stessa tipologia di struttura della copertura, si



presentano intonacate e tinteggiate. Tra le tegole sono presenti elementi speciali fermaneve, in metallo, disposti in serie.

Sul prospetto sud sono presenti due canne fumarie esterne in acciaio, di recente realizzazione, con terminali di esalazione in acciaio posti sulla copertura.

Le facciate sono complete di intonaco tinteggiato ed al piano sottotetto sono rivestite con una perlina in legno tipica del luogo.

Contorni, soglie e davanzali delle aperture sono in pietra naturale, tipo travertino.

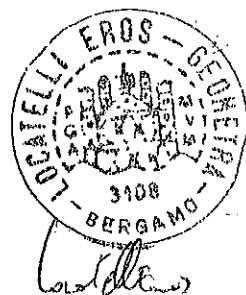
I parapetti dei balconi e del terrazzo al piano secondo sono in ferro verniciato, la pianetta perimetrale dei balconi con funzione di gocciolatoio è in travertino, mentre pavimenti e zoccolini sono in piastrelle di ceramica, formato 10 x 20 cm. Solo un paio di balconi ai piani secondo e terzo, conservano un pavimento, di più antica realizzazione, in piastrelle di cotto.

Le scale esterne ed i relativi pianerottoli del prospetto nord sono dotati di parapetto in ferro verniciato, pavimento e zoccolino a lastre di granito Serizzo.

Tutti i serramenti del piano terra e le vetrate del soggiorno del piano primo sono costituiti da un telaio in alluminio senza taglio termico e vetro semplice. I restanti serramenti sono in legno e vetro semplice.

Le finestre del piano terra ed alcune delle aperture del piano sottotetto sono dotate di inferiate in ferro verniciato. Gli altri serramenti sono, invece, provvisti di un sistema oscurante costituito da avvolgibili in pvc, con cassonetto in legno, non isolato.

Tutte le porte che consentono l'accesso all'edificio dall'esterno sono in



alluminio senza taglio termico e vetro semplice e sono dotate di maniglione antipanico per apertura a spinta verso l'esterno.

Le due porte di accesso al locale denominato, nelle schede catastali, "deposito sci" ed alla centrale termica sono in metallo.

I due vani scala interni al fabbricato presentano finiture tra loro uguali: parapetto in ferro lavorato e verniciato, corrimano in legno, gradini con pedata, alzata e zoccolino in pietra naturale (travertino lucidato), pianerottoli in piastrelle di ceramica, formato 10 x 20 cm, zoccolino dei pianerottoli di disimpegno ai vari piani in legno, pareti e sottoscala intonacati e tinteggiati.

Le pareti ed i soffitti di tutti locali dell'edificio sono intonacati e tinteggiati.

La maggior parte dei locali è pavimentata con piastrelle in ceramica, di dimensioni variabili tra i 10 cm ed i 30 cm per lato.

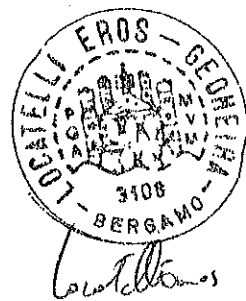
Il pavimento di alcune delle stanze del piano quarto e delle due grandi sale comuni poste al piano primo, poste nelle due ali laterali del fabbricato, è rivestito con moquette.

Nei locali soggiorno e bar del piano primo è stato posato, a secco, un pavimento in listoni di laminato.

Gli zoccolini sono, ovunque, in legno.

I locali di servizio (cucina, dispensa, lavanderia, bagni, ecc.) hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica, mentre quelle della pizzeria e di alcuni locali del piano terra sono rivestite con perlina in legno.

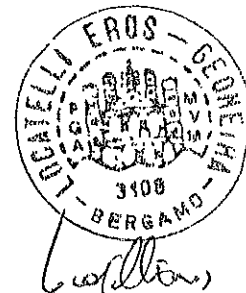
Le porte interne, tutte del tipo a battente, sono nella maggior parte dei casi in legno, mentre per la compartimentazione dei vani scala e di alcuni locali comuni sono presenti porte metalliche tipo tagliafuoco.



L'intero fabbricato è dotato di impianti tecnologici funzionanti ma privi dei relativi certificati di conformità (come verrà illustrato nel successivo paragrafo "6 - conformità urbanistico-edilizia").

In particolare, sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, con quadri elettrici, salvavita, interruttore generale, un limitato numero di prese e punti luce in tutti i locali interni, impianto con canalizzazioni a vista nei locali di servizio, punti luce in facciata e nel giardino;
- impianto videocitofonico dotato di n. 1 telecamera esterna per ognuno dei due accessi pedonali;
- impianto interfono di collegamento con tutte le camere;
- impianto telefonico con presa nel locale ufficio/reception. In prossimità di tale locale è presente anche una cabina telefonica ad uso pubblico;
- impianto televisivo, presente in tutte le camere e in alcuni dei locali comuni, antenna e parabola sulla copertura;
- impianto antifurto con sirena esterna (non funzionante);
- impianto ascensore per il collegamento dei piani da terra a quarto, marca "Kone", con dimensioni cabina per 8 persone, portata massima 630 kg;
- impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia posta in apposito locale con accesso dall'esterno, radiatori in ghisa in tutti i locali interni (alcuni radiatori in alluminio sono presenti nel soggiorno del piano primo, nel locale conferenze, indicato come "chiesa" nella pratica edilizia, e nel sottotetto);
- impianto per cucina di tipo industriale con specifici quadri elettrici di



comando;

- impianto idrico per cucina, bar, lavanderie e bagni.

Sono presenti a tutti i piani un buon numero di bagni comuni dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria di tipo normale, ad ogni piano è presente almeno un bagno comune per disabili provvisto di sanitari specifici e maniglioni.

Le camere poste nel corpo centrale del fabbricato sono dotate di un piccolo bagno (lavabo, wc e piletta per doccia) con accesso diretto dalla camera stessa, mentre le stanze poste nelle porzioni laterali del fabbricato possono usufruire dei bagni comuni (lavabo, wc, bidet e vasca). Tutte le camere sono, comunque, dotate di almeno un lavandino interno.

Tutti i bagni interni sono provvisti di estrattore d'aria, marca "Vortice".

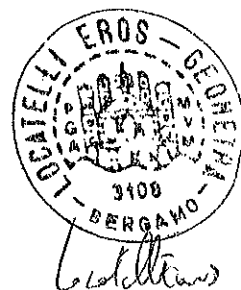
In alcuni dei bagni comuni è presente un bollitore elettrico per la produzione dell'acqua calda;

- impianto antincendio con idranti esterni, lance antincendio, rilevatori di fumo, luci di emergenza, sirene, altoparlanti e cartellonistica.

Corpo accessorio

Il corpo accessorio esterno, collocato in prossimità dell'angolo sud-est del giardino, si sviluppa per un unico piano ed è costituito da due locali adiacenti, tra loro non comunicanti, adibiti a ripostiglio/deposito e direttamente accessibili dal vialetto esterno.

La struttura del fabbricato è costituita da murature portanti e copertura in legno a doppia falda.



La copertura è rivestita con un manto di tegole di cemento e le lattonerie sono in lamiera. Le facciate sono intonacate al rustico.

I serramenti sono costituiti da un telaio in ferro e vetro semplice, dotati di inferrate di protezione.

Per l'accesso ai locali sono presenti porte a battente e basculanti in metallo.

L'interno del fabbricato presenta finiture al rustico.

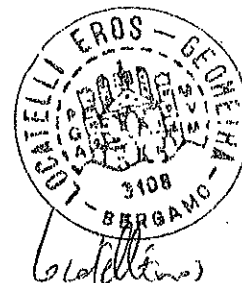
Terreni esterni - mappali n. 42 e n. 53

I due terreni esterni al complesso edilizio, identificati con i mappali n. 42 e n. 53, sono caratterizzati da una forte acclività e sono ricoperti da alberi ed arbusti.

L'intero complesso edilizio si presenta in un insufficiente stato di conservazione, sono evidenti la vetustà degli elementi che lo costituiscono (serramenti, pavimenti, impianti, ecc.) ed il deterioramento di alcune componenti, legato essenzialmente alla mancata attuazione, negli anni, di una costante manutenzione.

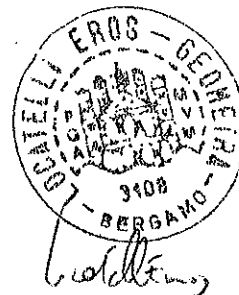
In particolare, si registrano le seguenti situazioni di degrado:

- macchie di umidità con rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco sulle facciate dell'edificio (soprattutto sui prospetti nord ed ovest) dovute ad infiltrazioni di varia origine (perdite dal terrazzo e dalla copertura, sversamenti dalle lattonerie, rottura di impianti, ecc.);
- macchie di umidità di risalita dal terreno in corrispondenza della porzione di muratura a contatto con i lastricati esterni, anche in questo caso i



- fenomeni sono più evidenti sulle facciate nord ed ovest;
- macchie determinate da infiltrazioni di acqua piovana su frontalini e parte inferiore dei balconi;
 - macchie di umidità con rigonfiamento e degrado dell'intonaco dovute ad infiltrazioni dalla copertura che interessano in più punti la gronda, il soffitto e le pareti del locale sottotetto;
 - macchie di umidità con rigonfiamento e degrado dell'intonaco dovute a perdite degli impianti idrico e/o termico: in prossimità del calorifero del bagno del piano sottotetto, sulle pareti del vano scala secondario, nel bagno disabili del piano secondo, sul soffitto del locale conferenze della porzione est del fabbricato (fenomeno in questo caso particolarmente esteso), e sul soffitto dell'altra sala conferenze/chiesa;
 - presenza di muffe determinate da ponti termici, elevata umidità o inadeguata ventilazione in alcuni bagni;
 - degrado dei rivestimenti in legno della facciata determinato dalla mancata manutenzione;
 - presenza di fessurazioni di lieve entità su pareti e pavimenti, sia all'interno che all'esterno, con manifestazione più evidente sui balconi e sul terrazzo,
 - presenza di vegetazione all'interno delle fessure sopra richiamate dei balconi ed in particolare del terrazzo,
 - rottura e mancanza di alcuni elementi della pavimentazione dei balconi e del terrazzo.

Inoltre, la mancanza di isolamento dell'involucro edilizio (pareti, copertura, serramenti), la vetustà degli impianti e l'assenza di sistemi di controllo degli stessi (temporizzatori, termostati ambiente, ecc.) rendono la gestione



dell'edificio particolarmente onerosa e non consentono di raggiungere adeguati livelli di comfort all'interno dell'edificio.

Un eventuale intervento di sistemazione del fabbricato, oltre a risolvere le situazioni di degrado sopra elencate dovrà prevedere, quindi, una generale riorganizzazione e riqualificazione dell'intera struttura, al fine di adattare il complesso alle attuali esigenze di mercato e consentirne una gestione proficua.

E' evidente che tale intervento necessiterà di un investimento iniziale di particolare rilevanza, ma, d'altro canto, la mancanza di manutenzioni e rinnovi e la deleteria gestione della struttura potrebbero comportare un repentino ed inarrestabile declino della struttura.

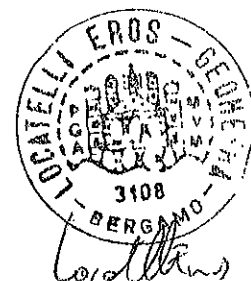
3 - PROVENIENZA

3.1 - Attuale proprietario [Allegato 20]

- Costruzioni Abakos s.r.l. (cod. fisc. e partita I.V.A.: 02781070160), con sede in Gorno, per quota 1/1 di proprietà, società proprietaria dal 18 aprile 2008 ad oggi,

in forza di atto di compravendita a firma del notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo stipulato in data 18 aprile 2008 al n. 47.740 di rep. e n. 9.639 di racc. e trascritto a Breno in data 21 aprile 2008 ai nn. 2.882/2.186 [Allegato 22].

In forza di atto a firma del notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS) stipulato in data 14 marzo 2012 al n. 88.777 di rep. e n. 13.840 di racc. e trascritto a Breno in data 04 aprile 2012 ai nn. 2.232/1.778 [Allegato 24], la sede della società sopra richiamata è stata trasferita da Bolgare (BG) a



Gorno (BG).

Si precisa, inoltre, che in data 06 aprile 2012 la suddetta società è stata dichiarata "fallita" con "Sentenza dichiarativa di fallimento", n. 71/2012 di repertorio, emessa dal Tribunale di Bergamo e trascritta a Breno in data 15 maggio 2012 ai nn. 3026/2418 [Allegato 25].

3.2 - Precedenti proprietari [Allegato 21]

(cod. fisc. e

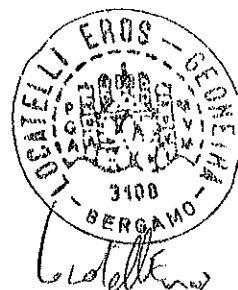
partita I.V.A.: con sede in ente proprietario di tutte le
unità immobiliari in oggetto da data antecedente il ventennio
[Allegato 23], ed in particolare:

- dei mappali 2863, 2867, 2018, 2861, 2862, 2866, 3370, 2868 e 3369, dal 22 agosto 1939 (in forza di atto di donazione a firma del notaio Emilio Panciera di Brescia, stipulato in data 22 agosto 1939 ai nn. 5.240/2.575 di rep. e trascritto a Breno in data 19 ottobre 1939 ai nn. 2.197/1.948) fino al fino al 18 aprile 2008,

- del mappale 2859, dal 06 luglio 1968 (in forza di atto di compravendita a firma del notaio Loreto Venditti di Edolo, stipulato in data 06 luglio 1968 ai nn. 7.222/710 di rep. e trascritto a Breno in data 19 luglio 1968 ai nn. 1.968/1.764) fino al fino al 18 aprile 2008,

- dei mappali 2864 e 15718, dal 14 settembre 1971 (in forza di atto di compravendita a firma del notaio Loreto Venditti di Edolo, stipulato in data 14 settembre 1971 ai nn. 8.572/906 di rep. e trascritto a Breno in data 02 ottobre 1971 ai nn. 2.520/2.346) fino al fino al 18 aprile 2008,

- del mappale 22690, dal 20 dicembre 1975 (in forza di atto di compravendita a firma del notaio Loreto Venditti di Edolo, stipulato in



data 20 dicembre 1975 al n. 10.393 di rep. e trascritto a Breno in data 30 dicembre 1975 ai nn. 3.565/3.213) fino al fino al 18 aprile 2008,

- del mappale 18709, dal 20 agosto 1977 (in forza di atto di compravendita a firma del notaio Loreto Venditti di Edolo, stipulato in data 20 agosto 1977 al n. 10.914 di rep. e trascritto a Breno in data 27 agosto 1977 ai nn. 2.846/2.552) fino al fino al 18 aprile 2008,

- del mappale 2860, dal 18 settembre 1979 (in forza di atto di compravendita a firma del notaio Loreto Venditti di Edolo, stipulato in data 18 settembre 1979 al n. 11.483 di rep. e trascritto a Breno in data 25 settembre 1979 ai nn. 3.309/2.933) fino al fino al 18 aprile 2008.

Si precisa che gli attuali mappali oggetto di perizia sono stati originati per sostituzione delle particelle 2866, 2867, 2868, 22690, 15718, 2864, 2862, 2861, 2863, 2859, 2860, 18709, 3369, 3370, 2018 a seguito dell'allineamento mappe effettuato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia relativamente all'intero territorio del comune di Corteno Golgi, in corso dal giugno 1980.

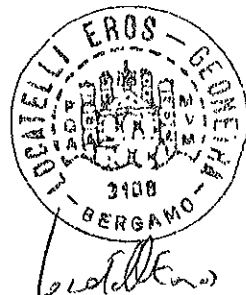
4 - STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di perizia sono occupati dalla

con sede a

in forza di contratto di locazione del tipo 9 + 9 anni, con decorrenza dal 15 maggio 2011, registrato a Brescia il 14 giugno 2011 al n. 3165, serie 3° [Allegato 33].

Il contratto è stato stipulato in data 10 giugno 2011, ha durata di nove anni, dal 15 maggio 2011 al 14 maggio 2020, con rinnovo automatico per ulteriori nove anni.



Il contratto prevede per il conduttore la possibilità di recedere in qualsiasi momento dandone comunicazione al locatore sessanta giorni prima con raccomandata a/r.

Il canone di locazione è determinato nel seguente modo:

- dal 15/05/2011 al 15/05/2012: Euro 12.000,00/annui, da corrispondersi con rate trimestrali posticipate da Euro 3.000,00 ciascuna,
- dal 16/05/2012 al 15/05/2013: Euro 25.200,00/annui, da corrispondersi con rate trimestrali posticipate da Euro 6.300,00 ciascuna,
- dal 16/05/2013 al 15/05/2015: Euro 42.000,00/annui, da corrispondersi con rate trimestrali posticipate da Euro 10.500,00 ciascuna,
- dal 16/05/2016 al 15/05/2020: Euro 55.200,00/annui, da corrispondersi con rate trimestrali posticipate da Euro 13.800,00 ciascuna,

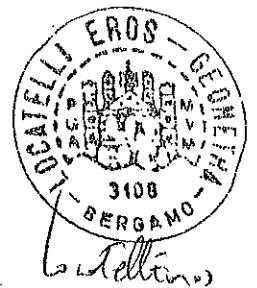
con aumento, all'inizio di ogni anno contrattuale, nella misura del 100% dell'indice ISTAT annuale.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono attualmente oggetto delle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di
contro "Costruzioni Abakos s.r.l.", con atto a firma del notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo stipulato in data 18 aprile 2008 al n. 47.741 di rep. e al n. 9.640 di racc., e iscritta a Breno in data 21 aprile 2008 ai nn. 2.883/406 [Allegato 26];

importo ipoteca: Euro - da rimborsare in anni 20 e giorni 12;



importo capitale: Euro - tasso interesse annuo

- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro "Costruzioni Abakos s.r.l.", emesso dal
Tribunale di Bergamo in data 31 agosto 2010, n. 3.865/1 di rep., e iscritto a
Breno in data 22 settembre 2010 ai nn. 6.737/1.089 [Allegato 27];

importo ipoteca: Euro - importo capitale: Euro

interessi: Euro - spese: Euro

- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro
"Costruzioni Abakos s.r.l.", emesso dal Tribunale di Bergamo, sezione
distaccata di Grumello del Monte, in data 21 giugno 2010, n. 549 di rep., e
iscritto a Breno in data 24 settembre 2010 ai nn. 6.773/1.096 [Allegato 28];

importo ipoteca: Euro - importo capitale: Euro

interessi: Euro - spese: Euro

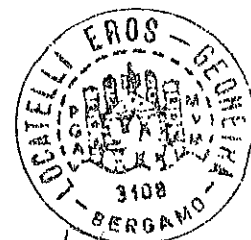
- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro "Costruzioni Abakos s.r.l.",
emesso dal Tribunale di Bergamo in data 24 gennaio 2011, n. 207/2011 di
rep., e iscritto a Breno in data 03 febbraio 2011 ai nn. 626/98 [Allegato 29];

importo ipoteca: Euro importo capitale: Euro

spese: Euro

- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro "Costruzioni Abakos s.r.l.",
emesso dal Tribunale di Bergamo in data 26 febbraio 2011, n. 979 di rep., e
iscritto a Breno in data 18 marzo 2011 ai nn. 1.619/263 [Allegato 30];

importo ipoteca: Euro - importo capitale: Euro



- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro "Costruzioni Abakos s.r.l.",
emesso dal Tribunale di Brescia in data 30 maggio 2011, n. 4.649/2011 di
rep., e iscritto a Breno in data 15 giugno 2011 ai nn. 3.757/604 [Allegato
31];

importo ipoteca: Euro - importo capitale: Euro

interessi: Euro - spese: Euro

- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
contro
"Costruzioni Abakos s.r.l.", emesso dal Tribunale di Bergamo in data 14
ottobre 2011, n. 4.516 di rep., e iscritto a Breno in data 09 novembre 2011 ai
nn. 6.883/1.043 [Allegato 32];

importo ipoteca: Euro - importo capitale: Euro

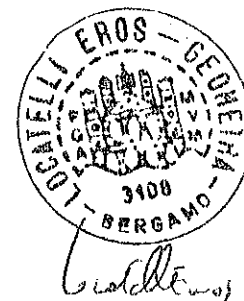
interessi: Euro - spese: Euro

6 - CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi
non hanno consentito di identificare l'esatta epoca di realizzazione del
fabbricato oggetto di stima, tuttavia alcune fotografie storiche del
complesso testimoniano l'esistenza del corpo centrale del fabbricato già
nei primi anni del 1900 [Allegato 34].

Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi di
ristrutturazione ed ampliamento che ne hanno determinato l'attuale
conformazione:

a. Licenza di costruzione n. 270 reg. costr. del 03 luglio 1973 [Allegato



35], per "opere di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato", richiesta da _____ Tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia non sono presenti tavole di comparazione tra l'intervento previsto e la situazione preesistente lo stesso, ma l'analisi delle relazioni allegate ed il confronto tra i disegni di progetto e le fotografie storiche consente di ipotizzare che in tale occasione siano stati realizzati gli ampliamenti della parte a sud dei due corpi laterali del fabbricato e il sopralzo di un piano di tutto l'immobile.

Il 13 gennaio 1975, _____ di Brescia ha collaudato le strutture portanti oggetto di ristrutturazione ed ampliamento [Allegato 36].

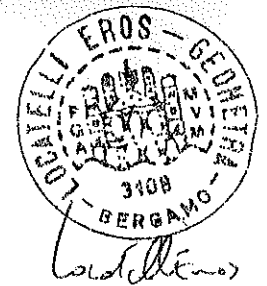
Il Comune di Corteno Golgi, in data 03 giugno 1975, ha autorizzato l' "Abitabilità" del fabbricato sistemato [Allegato 37].

b. Concessione Edilizia Gratuita n. 933 del 06 ottobre 1999 [Allegato 38] per "formazione rampa scivolo per disabili, modifica aperture e pensiline", rilasciata a _____ legale rappresentante delle

La relativa autorizzazione paesistica era stata rilasciata in data 12 luglio 1999 [Allegato 39].

I lavori oggetto della suddetta pratica edilizia sono iniziati il 13 ottobre 1999 [Allegato 40] e sono terminati il 06 giugno 2000 [Allegato 41].

c. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 26/99 del 28 maggio 1999 [Allegato 42] per "modifiche interne: revisione degli impianti tecnologici, modifica delle murature interne e compartimentazione dei vani scala, sostituzione impianto ascensore", presentata da _____



legale rappresentante della

I lavori oggetto della pratica edilizia in oggetto sono iniziati il 13 ottobre 1999 [Allegato 43] e sono terminati il 03 novembre 2000 [Allegato 44].

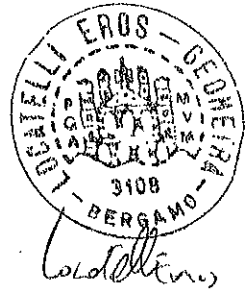
La richiesta del "Certificato di agibilità" [Allegato 45], unitamente ai relativi allegati [Allegato 46], è stata depositata, presso il Comune di Corteno Golgi il 30 novembre 2000. Lo stesso Comune, in data 20 gennaio 2001, ha comunicato che il "certificato di agibilità ... richiesto ... si è costituito per silenzio accoglimento" [Allegato 47].

d. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 7561 del 04 dicembre 2008 [Allegato 48] per "trasformazione d'uso locale al piano terra, da asilo a pizzeria", presentata dalla _____ in qualità di locataria dell'edificio.

I lavori inerenti quest'ultima pratica edilizia sono stati realizzati ed attualmente il locale al piano terra occupante la porzione ovest del fabbricato viene utilizzato come pizzeria, ma, presso il Comune di Corteno Golgi, non sono stati depositati né la comunicazione di fine lavori, né la richiesta di agibilità con le relative dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici oggetto di intervento.

Il confronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi e la situazione effettivamente rilevata in sito ha evidenziato alcune difformità, sia inerenti la rappresentazione dei prospetti che la distribuzione interna dei locali.

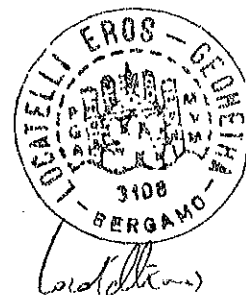
A titolo di esempio si riportano alcune delle differenze più evidenti:



- mancata indicazione sul prospetto sud delle canne fumarie esterne in acciaio della cucina e della pizzeria,
- imprecisa rappresentazione della posizione delle aperture su vari prospetti ed errata indicazione delle fasce marcapiano,
- inesatta rappresentazione delle dimensioni dei balconi sui prospetti,
- errata indicazione dell'altezza interna del piano quarto, indicata sui disegni come 2,70 metri lineari, ma in realtà misurata in sito pari a 2,60 metri lineari,
- chiusura dei previsti collegamenti tra cucina e locali retrostanti,
- mancata posa in opera di alcune delle porte R.E.I. previste dal progetto,
- demolizione di alcuni dei tavolati divisorii delle camere del piano quarto,
- uso di alcuni locali non conforme alle destinazioni d'uso dichiarate (l'ufficio al piano terra ed il locale preparazione verdure sono in realtà delle dispense, la chiesa e la sala lettura al piano primo sono rispettivamente utilizzate come sala giochi e come bar, i locali infermeria dei piani secondo, terzo e quarto ed un ripostiglio del piano sottotetto sono arredati come camere ed impiegati come stanze dell'albergo).

Si tratta, comunque, di difformità che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi del fabbricato, e che, pertanto, potranno essere in parte sanate con opportuna pratica edilizia "in sanatoria" e pagamento della relativa oblazione ed in parte sistemate provvedendo al ripristino di alcuni elementi od al loro completamento.

Si fa però presente che la consegna di una nuova pratica edilizia è comunque condizione indispensabile per poter regolarizzare la situazione edilizia del fabbricato, in considerazione, oltre che delle difformità



riscontrate, anche del fatto che per l'ultima "Denuncia di Inizio Attività" non sono mai state presentate né la comunicazione di fine lavori né la relativa richiesta di agibilità delle porzioni interessate dall'intervento.

Inoltre, non sono stati trovati i Certificati di Prevenzione Incendi in corso di validità e le dichiarazioni aggiornate di conformità degli impianti tecnologici.

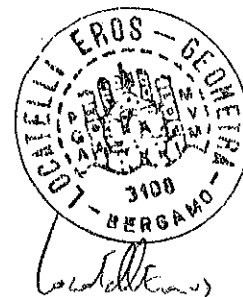
Al momento, pertanto, si può affermare che affinché nel fabbricato possa continuare una regolare attività aperta al pubblico è indispensabile provvedere, a regolarizzare non solo la situazione edilizia ma anche a verificare la conformità e l'affidabilità di tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico, termico, antifurto, di allarme, telefonico, ecc.) e la rispondenza alle specifiche normative in materia di ristorazione ed ospitalità (Regolamento d'Igiene, Vigili del Fuoco, ecc.).

Destinazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Corteno Golgi è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 54 del 05 novembre 1994 e approvato dalla Regione Lombardia con Delibera n. 31.532 del 06 ottobre 1997 [Allegati 49-50].

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti in "Zona standard residenziali":

- per i terreni identificati con i numeri di mappa 42 e 53 si tratta di standard "SR3 - verde pubblico e sport" e "SR4 - parcheggi pubblici";
- per i fabbricati ed i restati terreni si tratta di standard "SR1 - istruzione inferiore", "SR2 - attrezzature di interesse comune" e "SR4 - parcheggi pubblici".



La zona "Standard Residenziali" comprende le parti del territorio destinate agli standard urbanistici per gli insediamenti residenziali esistenti e di progetto.

In particolare:

- nella zona SR1 sono ammessi gli edifici e le attrezzature relative all'istruzione (scuola materna, elementare e media),
- nella zona SR2 sono ammessi gli edifici e le attrezzature relative ai servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi e per il culto,
- nella zona SR3 sono ammessi parchi e giardini pubblici, campi da gioco per bambini e ragazzi, campi sportivi per adulti, nonché edifici e strutture sportive di vario tipo,
- nella zona SR4 sono ammessi parcheggi pubblici e di uso pubblico, anche pluripiano in soprasuolo o sottosuolo.

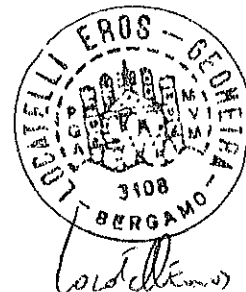
7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per il fabbricato oggetto di perizia è stato elaborato "Attestato di Certificazione Energetica" in data 06 aprile 2008, prot. n. 17063-000021/08.

L'esistenza di tale Attestato viene richiamata nell'atto di compravendita del 18 aprile 2008, da cui emergerebbe che lo stesso sarebbe stato depositato presso il Comune di Corteno Golgi in data 08 aprile 2008.

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Protocollo e l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi non hanno però consentito di trovare una copia del suddetto Attestato di Certificazione Energetica.

In ogni caso, alla data odierna quest'ultimo sarebbe inidoneo a rappresentare la situazione del fabbricato, infatti nel dicembre 2008 la



La società "Costruzioni Abakos s.r.l." ha predisposto pratica edilizia per la trasformazione d'uso dei locali al piano terra, con relativa variazione delle categorie catastali dell'edificio, determinando, di conseguenza, una sostanziale modifica dei parametri di riferimento per la certificazione.

Si precisa che, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, prima della messa in vendita degli immobili sarà necessario predisporre un nuovo Attestato di Certificazione Energetica.

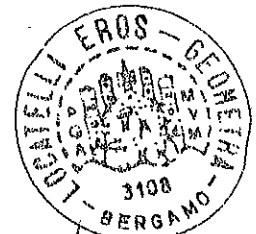
8 - CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali raffrontate con le dimensioni riportate sulle tavole progettuali dell'edificio e adeguate alla situazione effettivamente rilevata in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" del fabbricato, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e dell'area esterna di pertinenza, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche della singola area resa in considerazione.

Tutti i terreni posti in prossimità del fabbricato ed interni alla recinzione del complesso edilizio verranno valutati in base all'effettiva destinazione d'uso, ossia come un giardino annesso all'edificio, in quanto la presenza di tale area verde accresce in modo rilevante il pregio della struttura ricettiva.

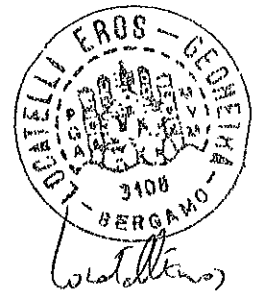
Al contrario, per i due terreni divisi dal restante corpo dalla pubblica via Brescia, identificati con i mappali 42 e 53, si provvederà ad una



valutazione separata, trattandosi di aree di scarso valore e di difficile sfruttamento in considerazione della forte pendenza degli stessi e dell'adiacenza al Torrente Ogliolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coeff. di valutazione	Valore equivalente
FABBRICATO - DESTINAZIONE "CASA PER FERIE"				
Locali ai piani terra e primo (spazi comuni)	Superficie reale lorda (mq)	831,00	1,30	1.080,29
Locali ai piani terzo, quarto e quinto (camere)	Superficie reale lorda (mq)	1.636,91	1,00	1.636,91
Sottotetto	Superficie reale lorda (mq)	284,90	0,60	170,94
Terrazzo e balconi	Superficie reale lorda (mq)	229,50	0,33	75,74
Ripostiglio esterno	Superficie reale lorda (mq)	97,00	0,50	48,50
FABBRICATO - DESTINAZIONE "PIZZERIA"				
Locali legati all'attività	Superficie reale lorda (mq)	379,10	1,50	568,65
FABBRICATO - PORZIONI COMUNI ALLE DUE DESTINAZIONI PRECEDENTI				
Locali di servizio	Superficie reale lorda (mq)	69,50	0,60	41,70
Area di pertinenza del fabbricato (lastricati)	Superficie reale lorda (mq)	1.941,20	0,10	194,12
TERRENI				
Terreni interni al complesso edilizio (giardino)	Superficie catastale (mq)	4.245,00	0,05	212,25
				4.029,09

La superficie equivalente del fabbricato, e pertinenze, che verrà presa a



riferimento per le successive stime è pari a mq 4.029,09.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coeff. di valutazione	Valore equivalente
TERRENI				
Terreni esterni al complesso edilizio	Superficie catastale (mq)	2.270,00	1,00	2.270,00
				2.270,00

La superficie equivalente dei terreni esterni che verrà presa a riferimento per le successive stime è pari a mq 2.270,00.

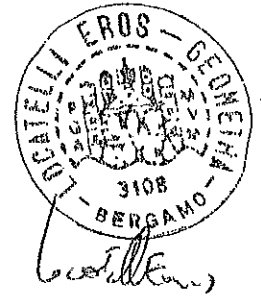
9 - VALUTAZIONE

Premesso:

- che per il fabbricato in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente letteratura inerente l'alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa;

- il mercato di immobili con destinazione turistica è solo una piccola percentuale dell'intero volume di scambi, assorbito per la maggior parte dal mercato delle abitazioni e, nello specifico caso qui trattato, stante la particolarità del bene, la domanda è limitata e ristretta ad operatori economici di notevole portata;

si provvederà successivamente alla valutazione del complesso immobiliare sulla base di due differenti metodi di valutazione che, in media, consentiranno di individuarne il più attendibile valore di mercato.



9.1 Metodo di stima per comparazione

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

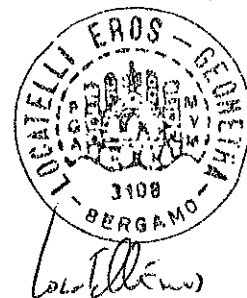
Il mercato immobiliare in zona non registra molti casi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di trattazione, oltretutto, gli effetti della recente crisi finanziaria stanno penalizzando il settore e si registra un calo generalizzato delle vendite e degli investimenti, oltre che una diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili stessi.

In ogni caso, sono state contattate diverse imprese locali ed operatori del settore immobiliare, che in linea generale, con specifico riferimento all'immobile trattato, hanno espresso valutazioni tra loro paragonabili e variabili tra i 600,00 ed i 800,00 Euro al metro quadrato, se immobile libero.

Per i terreni, invece, i prezzi in vigore variano tra i 4,00 ed i 6,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

Hanno influito sulla ricerca del valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate:

- il contesto in cui l'edificio è inserito e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione;
- l'effettiva consistenza delle unità immobiliari e le loro destinazioni d'uso;
- lo stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso del bene ed alla sua vetustà, oltre che all'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.



Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore degli immobili oggetto di valutazione è così determinato:

- fabbricato e relative pertinenze

mq 4.029,09 x Euro/mq 700,00 = Euro 2.820.363,00

- terreni esterni al complesso immobiliare

mq 2.270,00 x Euro/mq 5,00 = Euro 11.350,00

per un importo complessivo pari ad **Euro 2.831.713,00 (in lettere Euro duemilionioctocentotrentunomilasettecentotredici/00), se immobili liberi.**

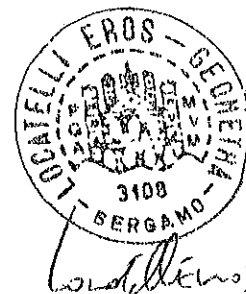
9.2 Metodo di stima per trasformazione

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello della valutazione delle potenzialità derivanti dal completo riadattamento della struttura, tenendo conto dei relativi costi di sistemazione.

In particolare, con l'impiego di questo metodo di valutazione si ipotizza la ristrutturazione degli ambienti al fine di rendere l'edificio più consono alle esigenze di mercato, compresa l'ipotesi di un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

In sostanza, la stima per trasformazione si ottiene detraendo, dal probabile valore dell'edificio trasformato, il probabile costo della trasformazione.

Nello specifico è da rilevare che il comune di Corteno Golgi e, in particolare, la struttura oggetto di valutazione si trovano a pochi chilometri di distanza dal centro della rinomata località turistica dell'Aprica. Fattore che, a seguito degli indispensabili interventi di riqualificazione del



fabbricato, potrebbe costituire l'elemento cardine di una oculata futura gestione volta alla pubblicizzazione di tale vicinanza, anche in abbinamento ad adeguati mezzi per il collegamento con la suddetta località.

Inoltre, i citati interventi di sistemazione, a fronte di un investimento iniziale di particolare rilevanza e di una attenta gestione, consentiranno di riorganizzare e riqualificare l'intera struttura, rendendola adatta a soddisfare le attuali esigenze, competitiva rispetto ad immobili simili presenti nella zona, e, non da ultimo, consentiranno di ridurre le future spese di gestione dell'edificio (riscaldamento, energia elettrica, ecc.).

Il valore di un immobile analogo, completamente ristrutturato e riadattato è stimabile in 1.650,00 Euro al metro quadrato, se immobile libero:

- fabbricato e relative pertinenze

$$\text{mq } 4.029,09 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 1.650,00 = \quad \text{Euro } 6.647.998,50$$

Per i terreni esterni al complesso immobiliare, non essendo valutabili particolari interventi di riqualificazione, si fa riferimento nuovamente ai valori già stimati con il precedente metodo di stima:

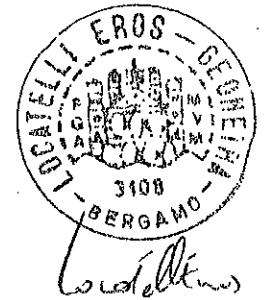
- terreni esterni al complesso immobiliare

$$\text{mq } 2.270,00 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 5,00 = \quad \text{Euro } 11.350,00$$

per un importo complessivo pari ad Euro 6.659.348,50 - se immobili completamente ristrutturati e liberi.

I costi dell'intervento necessario alla completa trasformazione/sistemazione dell'immobile sono così definibili:

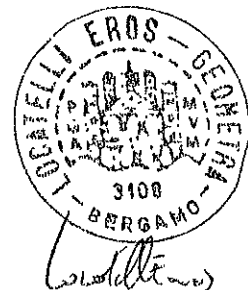
- costi per la riqualificazione energetica ed estetica della struttura (realizzazione di cappotto isolante sulle facciate, isolamento della



copertura, sostituzione dei serramenti esterni, rifacimento dei balconi e del terrazzo, ecc.)	=	Euro 650.000,00
- costi per la riqualificazione funzionale ed impiantistica della struttura (modifiche della distribuzione interna, rinnovo delle finiture, rifacimento degli impianti)	=	Euro 1.600.000,00
- spese tecniche per progettazione, controllo, collaudi ed amministrazione dell'intervento	=	Euro 150.000,00
- imposte e tasse	=	Euro 250.000,00
- oneri comunali / standard qualitativi	=	Euro 100.000,00
- oneri e spese per pubblicità ed intermediazioni immobiliari	=	Euro 50.000,00
- interessi passivi, fidejussioni e polizze bancarie e/o assicurative	=	Euro 220.000,00
- profitto dell'imprenditore immobiliare	=	Euro 400.000,00
- varie ed imprevisti	=	Euro 80.000,00
per un <u>importo totale dei costi pari ad Euro 3.500.000,00.</u>		

Pertanto, in considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore degli immobili oggetto di valutazione è determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile completamente ristrutturato e i relativi costi di sistemazione (Euro 6.659.348,50 - Euro 3.500.000,00),

per un importo complessivo pari ad **Euro 3.159.348,50 (in lettere Euro tremilionicentocinquantanovemilatrecentoquarantotto/50), se immobili liberi.**



9.3 Valutazione di mercato

Ritenendo corretti ed attendibili entrambi i metodi sopra riportati, il sottoscritto può affermare che il valore dell'intero complesso immobiliare oggetto di perizia può essere definito pari alla media tra i due valori sopra determinati e, pertanto, pari a ad Euro 2.995.530,75 - **arrotondato Euro 3.000.000,00 (in lettere Euro tremilioni/00), se immobili liberi.**

A fronte delle suddette valutazioni, riferite al complesso immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, ma libero da qualsiasi vincolo, occorre precisare che attualmente lo stesso è gravato da due influenti fattori di svalutazione:

- esiste un contratto di locazione del tipo 9 + 9 anni, con decorrenza dal 15 maggio 2011. Oltretutto il canone di locazione stabilito in tale contratto è ampiamente inferiore ai valori medi locativi correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- gli immobili sono gravati da diverse ipoteche (n. 7), per un valore complessivo di:
 - importo ipoteche: Euro
 - importo capitale: Euro

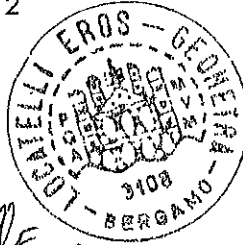
10 - FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto dei Fabbricati;
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Corteno Golgi (BS) - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Ponte San Pietro, 12 ottobre 2012

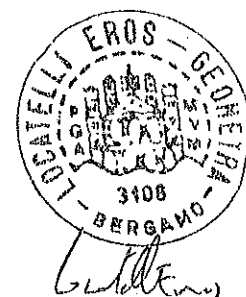
Il perito.

Geom. Eros Locatelli



Allegati:

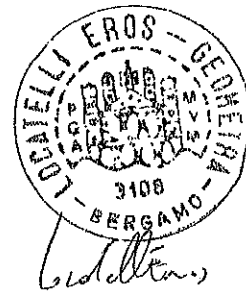
- Allegato 1 - Documentazione fotografica composta da n. 76 fotografie;
- Allegato 2 - Visura catastale per soggetto: Costruzioni Abakos s.r.l.;
- Allegato 3 - Visura storica per immobile: particella 44 sub. 2 e particella 50 sub. 2 graffate;
- Allegato 4 - Visura storica per immobile: particella 44 sub. 3;
- Allegato 5 - Visura storica per immobile: particella 34;
- Allegato 6 - Visura storica per immobile: particella 35;
- Allegato 7 - Visura storica per immobile: particella 42;
- Allegato 8 - Visura storica per immobile: particella 48;
- Allegato 9 - Visura storica per immobile: particella 49;
- Allegato 10 - Visura storica per immobile: particella 53;
- Allegato 11 - Visura storica per immobile: particella 116;
- Allegato 12 - Visura storica per immobile: particella 421;
- Allegato 13 - Visura storica per immobile: particella 423;
- Allegato 14 - Visura storica per immobile: particella 425;
- Allegato 15 - Visura storica per immobile: particella 427;
- Allegato 16 - Estratto di mappa catastale;
- Allegato 17 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico - Catasto



Fabbricati;

- Allegato 18 - Planimetria catastale: particella 44 sub. 2 e particella 50 sub. 2 graffate;
- Allegato 19 - Planimetria catastale: particella 44 sub. 3;
- Allegato 20 - Ispezione ipotecaria per soggetto: Costruzioni Abakos s.r.l.;
- Allegato 21 - Ispezione ipotecaria per soggetto:

- Allegato 22 - Nota di trascrizione del 21/04/2008 - nn. 2.882/2.186;
- Allegato 23 - Atto di compravendita del 18 aprile 2008;
- Allegato 24 - Nota di trascrizione del 04/04/2012 - nn. 2.232/1.778;
- Allegato 25 - Nota di trascrizione del 15/05/2012 - nn. 3.026/2.418;
- Allegato 26 - Nota di iscrizione del 21/04/2008 - nn. 2.883/406;
- Allegato 27 - Nota di iscrizione del 22/09/2010 - nn. 6.737/1.089;
- Allegato 28 - Nota di iscrizione del 24/09/2010 - nn. 6.773/1.096;
- Allegato 29 - Nota di iscrizione del 03/02/2011 - nn. 626/98;
- Allegato 30 - Nota di iscrizione del 18/03/2011 - nn. 1.619/263;
- Allegato 31 - Nota di iscrizione del 15/06/2011 - nn. 3.757/604;
- Allegato 32 - Nota di iscrizione del 09/11/2011 - nn. 6.883/1.043;
- Allegato 33 - Contratto di locazione di immobile del 10/06/2011;
- Allegato 34 - Fotografie storiche dell'immobile;
- Allegato 35 - Licenza di costruzione n. 270 del 03/07/1973 e stralcio dei relativi elaborati grafici;
- Allegato 36 - Certificato di collaudo statico del 13 gennaio 1975;
- Allegato 37 - Autorizzazione all'abitabilità del 03 giugno 1975;



- Allegato 38 - Concessione Edilizia Gratuita n. 933 del 06 ottobre 1999 e stralcio dei relativi elaborati grafici;
 - Allegato 39 - Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 12 luglio 1999;
 - Allegato 40 - Denuncia di inizio dei lavori del 13 ottobre 1999;
 - Allegato 41 - Denuncia di fine lavori del 06 giugno 2000;
 - Allegato 42 - Denuncia di Inizio Attività edilizia del 28 maggio 1999 e stralcio dei relativi elaborati grafici;
 - Allegato 43 - Denuncia di inizio dei lavori del 13 ottobre 1999;
 - Allegato 44 - Denuncia di ultimazione dei lavori del 03 novembre 2000;
 - Allegato 45 - Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità del 20 novembre 2000;
 - Allegato 46 - Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario del 15 novembre 2000;
 - Allegato 47 - Certificato di agibilità del 20 gennaio 2001;
 - Allegato 48 - Denuncia di Inizio Attività edilizia del 04 dicembre 2008 e stralcio dei relativi elaborati grafici;
 - Allegato 49 - Estratto di Piano Regolatore Generale del comune di Corteno Golgi (BG);
 - Allegato 50 - Certificato di destinazione urbanistica.
-