

LIQUIDAZIONE FONDO "DIAPHORA3" AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si porta a conoscenza degli interessati che la Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Diaphora3" intende vendere, a corpo, al miglior offerente gli immobili di sua proprietà di seguito descritti, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

Lotto unico

Complesso immobiliare sito nel Comune di Montichiari (BS) - Località Vighizzolo - Via Bassa (strada vicinale dei Baletti) - costituito da un fabbricato in fase di costruzione composto progettualmente da otto unità ad uso abitativo, aventi ciascuna una superficie superiore a 120 mq; da una unità ad uso ambulatorio medico, avente superficie di circa 170 mq; da due unità ad uso ristorazione, aventi superficie complessiva di circa 320 mq; da ventisette unità, poste al piano interrato, ad uso autorimessa, aventi superficie complessiva, compresi i corselli e gli spazi di manovra, di circa 1.200 mq; da un ampio porticato antistante il fabbricato, avente superficie complessiva di circa 300 mq; da un'area cortiva pertinenziale avente superficie, al lordo dei fabbricati, di circa 3.200 mq; da un terreno 'agricolo' avente superficie di circa 18.300 mq.

Il tutto risulta attualmente così censito catastalmente:

- a) Comune di Montichiari (BS) - Catasto Terreni - fg. 13 - part.IIIa 174 - qual.: SEMIN. IRRIG. - cl.: 1 - sup.: ha 01 are 83 ca 22 - deduz.: IC6B; IR1B - R.D. € 146,67 - R.A. € 146,67;
- b) Comune di Montichiari (BS) - Catasto Fabbricati - fg. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.IIIa 54 - sub. 31 - cat.: in corso di definizione - (F/4) - Via Bassa, n. 79 - piano: S1-T-1-2.

Il prezzo base della procedura di vendita è fissato in €1.150.000,00 oltre imposte come per legge.

La vendita avrà luogo secondo il regolamento di vendita reperibile sul sito Internet www.liquidagest.it - doc. n. 894, ove è possibile reperire ulteriori informazioni nonché la documentazione tecnica e quanto necessario e/o opportuno per formulare l'offerta di acquisto.

Le offerte andranno presentate entro le ore 12:00 del 4 dicembre 2018 presso il Notaio Marianna Rega in Calcinato (BS), Via Giacomo Matteotti n. 57, con le modalità riportate nel regolamento di vendita. L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra più offerenti avrà luogo avanti a detto Notaio il giorno 5 dicembre 2018, alle ore 17:00.

Per informazioni scrivere a diaphora3@liquidagest.it

Il Commissario liquidatore
Avv. Franco Benassi

TRIBUNALE DI BOLZANO

0^0^0^0^0

Sentenza di Liquidazione del 07 luglio 2015

0^0^0^0^0

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO**

RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diaphora 3" [d'ora in avanti deno-

minato semplicemente "**Fondo**"] effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del

D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società "**Raetia SGR s.p.a. in li-**

quidazione" avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio 12 - [d'ora in

avanti denominata "**Raetia**"]

0^0^0^0^0

Liquidatore del Fondo: Dott. Avv. FRANCO BENASSI

0^0^0^0^00^0^0^0^0

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 3"

SITO NEL COMUNE DI MONTICHIARI (parte)

0^0^0^0^00^0^0^0^0

La presente stima è inerente ai sottosposti cespiti ricompresi tra quelli

appartenenti al Fondo, così come esposti nella "descrizione immobili" al-

legata all'Atto di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 16 giu-

gno 2009 e riferiti alla situazione catastale in essere al 02 aprile 2008.

Più in particolare, la presente perizia estimativa si riferisce ai fabbricati

e ad una parte dei terreni siti nel Comune di Montichiari (BS) - Località

Vighizzolo - Via Bassa - (Strada vicinale dei Baletti) -

0^0^0^0^0

Situazione catastale in essere al momento della stipula

dell'Atto di Apporto, così come indicato nell'Atto medesimo

(scheda n. SA8/2 - cespite 1)

Comune di MONTICHIARI - (BS)

Catasto Fabbricati:

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 1 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4,5

vani - sup. cat.: 87 m² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 2 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 3,0

vani - sup. cat.: 60 m² - R.C. € 68,17 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 3 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 5 vani

- sup. cat.: 105 m² - R.C. € 113,62 - Via Bassa, n. CM - piano: T-1 -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 4 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4,5

vani - sup. cat.: 85 m² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 5 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4,5

vani - sup. cat.: 91 m² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 6 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4,0

vani - sup. cat.: 78 m² - R.C. € 90,90 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 7 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 3,5

vani - sup. cat.: 69 m² - R.C. € 79,53 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 8 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 89 m²

- sup. cat.: 91 m² - R.C. € 101,12 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 8 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 89 m²

- sup. cat.: 91 m² - R.C. € 101,12 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 9 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 84 m²

- sup. cat.: 97 m² - R.C. € 95,44 - Via Bassa, n. CM - piano: T -

	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 10 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 87	
	m ² - sup. cat.: 89 m ² - R.C. € 98,85 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 11 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 87	
	m ² - sup. cat.: 93 m ² - R.C. € 98,85 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 12 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 57	
	m ² - sup. cat.: 63 m ² - R.C. € 64,76 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 13 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 27	
	m ² - sup. cat.: 31 m ² - R.C. € 30,68 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 14 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 2.0	
	vani - sup. cat.: 38 m ² - R.C. € 45,45 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 15 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 32	
	m ² - sup. cat.: 36 m ² - R.C. € 36,36 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 16 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 2.0	
	vani - sup. cat.: 35 m ² - R.C. € 45,45 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 17 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 31	
	m ² - sup. cat.: 36 m ² - R.C. € 35,22 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 18 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 2.0	
	vani - sup. cat.: 35 m ² - R.C. € 45,45 - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 19 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4.5	
	vani - sup. cat.: 86 m ² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 20 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 76	
	m ² - sup. cat.: 88 m ² - R.C. € 86,35 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 21 - cat.: C/2 - cl.: 1 - cons.: 80	
	m ² - sup. cat.: 91 m ² - R.C. € 90,90 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 22 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4.5	

	vani - sup. cat.: 86 m ² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 23 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4.5	
	vani - sup. cat.: 94 m ² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 24 - cat.: A/4 - cl.: 1 - cons.: 4.5	
	vani - sup. cat.: 90 m ² - R.C. € 102,26 - Via Bassa, n. CM - piano: 1 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 25 - area urbana - sup. cat.: 6885	
	m ² - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 26 - area urbana - sup. cat.: 5715	
	m ² - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 27 - area urbana - sup. cat.: 5865	
	m ² - Via Bassa, n. CM - piano: T -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 28 - latrina al piano terra - comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 16, 18, 19, 22, 23, 24 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 29 - cortile e portico al piano terra - comune dal sub. 1 al sub. 24 -	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 30 - scala P.T. e P.1, comune ai sub. 2 e 24 -	
	0^0^0^0^0	
	<u>Situazione catastale attuale</u>	
	<u>Comune di MONTICHIARI - (BS)</u>	
	<u>Catasto Terreni:</u>	
	fig. 13 - part.lla 174 - qual.: SEMIN. IRRIG. - cl.: 1 - sup.: ha 01 are 83 ca 22 -	
	- deduz.: IC6B; IR1B - R.D. € 146,67 - R.A. € 146,67 -	
	<u>Catasto Fabbricati:</u>	
	fig. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 31 - cat.: in corso di definizione -	
	- 4/13 -	

- (F/4) - Via Bassa, n. 79 - piano: S1-T-1-2

0^0^0^0^0

- Conferimento dell'incarico -

In data 01 agosto 2018, il Dott. Avv. FRANCO BENASSI, avente studio in Cerese di Virgilio (MN) - Via Cisa, 95 -, nella Sua funzione di Commissario Liquidatore del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 3" gestito da "RAETIA SGR s.p.a. in liquidazione" con sede in Bolzano , a ciò nominato dalla Banca d'Italia con provvedimento emesso in data 14 luglio 2015 e pubblicato sulla G.U. - S.G. - n. 185 del 11 agosto 2015 - parte prima -, ebbe a conferire al sottoscritto dott. ing. Giuliano Ferrari, nato a San Benedetto Po (MN) il 30.03.1949, ingegnere libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 402, con studio professionale in Mantova - Via Cantaranino, n.4 -, l'incarico di proseguire nell'approfondimento conoscitivo e valutativo della reale situazione riscontrata, e nel relativo aggiornamento catastale laddove fossero riscontrate delle difformità dall'effettiva situazione in essere ed anche da quanto a suo tempo esposto nell'Atto di Conferimento al Fondo, come già anticipatomi ed indicati con delega operativa dell'11 aprile 2018. Il tutto relativamente agli immobili appartenenti al suddetto "Fondo di Investimento Diaphora 3" siti in Calcinato (BS) - loc. Calcinatello - Via Brescia -, come in epigrafe particolareggiati, con delega ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria e ad effettuare Accesso agli Atti presso gli Uffici Comunali competenti, e con autorizzazione all'espletamento di ogni altra eventuale operazione tecnica necessaria alla stima dei beni suddetti.

Contestualmente il sottoscritto Professionista dichiarò di accettare l'incarico.

0^0^0^0^0

- Procedura e modalità di stima -

Il sottoscritto ebbe dapprima a prendere visione degli Atti Costitutivi del Fondo Immobiliare, e dei successivi Atti integrativi, relativamente ai beni ubicati nel Comune di Montichiari. Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari ed aver acquisito presso l'Agenzia del Territorio la documentazione ipocatastale inerente ai beni suddetti, poté appurare che la Società Apportante veniva individuata come "OMEGA s.r.l." con sede in San Gervasio Bresciano (BS) - Località Casacce - Via delle Corti, 77 - e che la stessa risultava effettivamente proprietaria della massa dei beni descritti nell'Atto di Apporto stipulato in data 16 giugno 2009 dalla dott.ssa Marianna Rega, n. 35894 Rep. e n. 10865 Racc., e più specificatamente nell'Allegato 'K1' [scheda n. SA8/2]

Successivamente, previa acquisizione di idonea autorizzazione rilasciata al sottoscritto da parte del Commissario Liquidatore, si procedette al reperimento, alla prescrizione ed all'acquisizione delle documentazioni e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente alle opere edificate sui suddetti beni. Il tutto al fine di accertare l'esatta situazione tecnico/amministrativa e la liceità della stessa nei confronti dello stato di fatto effettivamente riscontrato -

Premesso, a questo punto, che la situazione attualmente risultante presso gli uffici catastali, come particolareggiata sia nell'Atto di Apporto sia in epigrafe, non corrisponde allo stato di fatto dei beni in quanto la stessa si riferisce ad edifici costruiti in precedenza e poi totalmente demoliti per far posto ad un nuovo insediamento edificatorio attualmente in corso di realizzazione. Tutto ciò in conformità ai Permessi di Costruire rilasciati in data 06 ottobre 2010 e 29 dicembre 2010.

Stante la situazione riscontrata, come sopra evidenziata, si è dato corso, innanzitutto, ad un radicale aggiornamento della documentazione catastale.

A tal fine, ed anche per poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile

allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici del Comune

di Montichiari dove ha estratto copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate negli ultimi

10-15 anni al fine di poter verificare la congruità delle strutture attualmente esistenti

con i suddetti titoli abilitativi.

Contestualmente ha effettuato un lungo ed approfondito sopralluogo sui luoghi og-

getto della presente relazione peritale.

Il riscontro sostanziale che ne è conseguito attesta che le strutture realizzate, ed at-

tualmente esistenti, risultano sostanzialmente conformi alle tavole progettuali allega-

te al Permesso di Costruire in Variante n. 199/2010 del 29 dicembre 2010.

E' comunque indispensabile puntualizzare che il suddetto Permesso di Costruire ri-

sultava subordinato anche ad alcune condizioni prescrittive imposte dal Comune, la

cui osservanza non è stata tuttavia oggetto di verifica in quanto Il Permesso risulta

ormai definitivamente scaduto nel mese di maggio 2014. Sarà pertanto indispensa-

bile, per poter proseguire l'edificazione del complesso immobiliare, acquisire nuovi

Atti Autorizzativi aggiornati e resi conformi alle nuove ed attuali normative vigenti.

Preso poi atto che i lavori di nuova edificazioni costituiscono, nella loro globalità,

all'incirca un 20-30% di quanto effettivamente concesso e che nel frattempo il

Comune di Montichiari ha adottato nuovi strumenti di governo del territorio, sarà in-

dispensabile che la futura proprietà, prima di poter intraprendere una qualsiasi attivi-

tà edificatoria, provveda ad acquisire un nuovo Permesso di Costruire redatto in

conformità con gli attuali regolamenti urbanistici vigenti e che contestualmente veri-

fichi attentamente se quanto sino ad ora edificato risulti rispettoso degli stessi ovve-

ro provveda nell'immediato al loro adeguamento e/o demolizione.

0^0^0^0^0

- Descrizione degli immobili -

Come già sopraccennato, al momento del conferimento dei beni nel Fondo "Diaphora 3", avvenuto nell'anno 2009, era verosimilmente presente [non se è potuto avere riscontro alcuno, se non con testimonianza verbale dei proprietari confinanti] un complesso edilizio edificato presumibilmente in conformità ad un Permesso di Costruire rilasciato precedentemente all'Atto di Apporto, così come evidenziato nelle documentazioni catastali redatte nel 2001. Successivamente venne fatta richiesta di ricostruire gli edifici presenti e, nel 2010, alla nuova proprietà "Raetia SGR s.p.a. - Fondo Diaphora 3" vennero rilasciati i Permessi di Costruire n. 79/2010 e n. 199/2010 che autorizzavano la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo complesso edilizio.

Attualmente la nuova costruzione risulta realizzata solo parzialmente e, laddove presente, risulta ancora totalmente 'al grezzo'. Essa comprende: i corpi autorimessa al piano interrato [edificati tuttavia con dimensionamento ridotto rispetto al progetto concessionato], le strutture portanti fuori-terra (travi, pilastri, rampe scala, solai e copertura), un corpo di fabbrica in struttura laterocementizia posto sul lato destro del fronte dell'edificio, alcune (pochissime) pareti divisorie.

La porzione di edificio complessivamente già edificata può essere all'incirca così stimata:

a) locali autorimesse piano seminterrato: ~ mq. 1.200,00

b) struttura abitativa: ~ mq. 1.300,00

c) struttura di servizio medico/ambulatoriale: ~ mq. 150,00

d) sottotetto: ~ mq. 200,00

e) portico e loggiato: ~ mq. 300,00

Rispetto al 'lavoro finito', la percentuale dei lavori sino ad ora realizzati può essere

verosimilmente così quantificabile:

a) locali autorimesse piano seminterrato: ~ 65 %

b) struttura abitativa: ~ 15 %

c) struttura servizio medico/ambulatoriale: ~ 25 %

d) sottotetto: ~ 15 %

e) portico e loggiato: ~ 70 %

^^^^^^

Oltre ai beni immobili suddetti - mapp.le 54/sub.31 (avente superficie complessiva di mq. 3.228) -, il cespite comprende anche un ampio terreno limitrofo - mapp.le 174 - la cui superficie risulta pari a 18.322 mq. -

In base alle vigenti Norme Tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di Montichiari il cespite risulta azzonato in ambito agricolo, principalmente in zona E2 - agricola di salvaguardia - ed in minima parte anche in zona E1 - agricola produttiva -.

I terreni risultano altresì interessati dal passaggio di un elettrodotto di media tensione [15 kV]; la classe di fattibilità geologica risulta essere la '3', sottoclassi '3C' e '3H'.

Il tutto come meglio descritto e specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica -

0^0^0^0^0

- Liceità edificatoria e conformità catastale -

Riguardo la liceità edificatoria delle porzioni di edificio sopra descritte si puntualizza che le stesse sono state sino ad ora edificate in sostanziale conformità con le tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n. 79/2010 dell'08 giugno 2010 ed al successivo Permesso di Costruire in Variante n. 199/2010 del 29 dicembre 2010, ad eccezione dei locali autorimessa al piano interrato che risultano avere un'estensione inferiore a seguito dell'arretramento, rispetto al confine del cespite, della parete sud.

La verifica dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali dei beni, come reperite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e come vigenti al momento della stipula dell'Atto di Conferimento, ha evidenziato come tali documentazioni, a seguito degli interventi di demolizione e di ricostruzione avvenuti successivamente, fossero completamente difformi rispetto alla situazione effettivamente riscontrata; si è dato corso, pertanto, ad un sostanziale aggiornamento in modo che nulla possa ostare alla corretta alienazione dei beni in oggetto.

0^0^0^0^0

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al bene in oggetto, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

0^0^0^0^0

- Provenienza dei beni - formalità -

Riguardo la provenienza dei beni, essi sono interamente passati al "Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diàphora 3" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 16 giugno 2009 dalla Dott.ssa Marianna Rega, Notaio in Brescia, - Rep. n. 35894 - Racc. n. 10865 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Montichiari (BS) in data 20 giugno 2009 al n. 1526/1T - , e trascritto in Brescia in data 22 giugno 2009 ai nn.ri 26134 RG e 15788 RP.

0^0^0^0^0

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni in epigrafe ad eccezione di quanto esposto nel CDU.

I beni risultano altresì liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, ad ec-

cezione di quanto esposto nell'allegato documento di Ispezione Ipotecaria.

0^0^0^0^0 0^0^0^0^0

- Determinazione del valore degli immobili -

Premesso che l'attuale situazione edificatoria dei fabbricati, come sopra descritta e come meglio evincibile dalla documentazione fotografica allegata, ben evidenzia come gli stessi, seppur costituiti da più unità immobiliari, siano ancora in fase di iniziale realizzazione e, pertanto, non ancora planimetricamente nè definibili nè identificabili stante l'assenza totale, tra l'altro, dei paramenti sia perimetrali che divisorii, e premesso anche che l'attuale situazione burocratico/amministrativa potrebbe altresì consentire una loro parziale o totale trasformazione sia dimensionale che d'uso, ne consegue che non risulta possibile proporre una vendita per singola unità in quanto il cespite non può essere considerato quale 'somma' di singoli immobili e/o di singole valutazioni estimative, ma può essere stimato, e quindi alienato, solamente nella sua globalità.

A seguito di quanto in epigrafe descritto ed illustrato, in base alle documentazioni reperite, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate effettuate in ambito locale, considerate pure le attuali condizioni del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizzano, e tenuto altresì nella debita considerazione che i terreni individuati al mappale n. 174 sono attualmente classificati, per disposizione degli Uffici Catastali, come "terreni agricoli" e non più, come al momento del loro conferimento al Fondo (mapp.li n. 54 sub. 25; sub. 26; sub. 27), come "area urbana", si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire all'intero bene, così come in precedenza meglio individuato e descritto, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, un valore complessivo pari ad € 1.150.000,00== (diconsi euro unmilione centocinquantamila/00]

^^^^^^

A conclusione delle sopraesposte considerazioni, si ritiene opportuno esporre una succinta descrizione del cespite e riproporre gli attuali dati catastali dei beni da porsi in vendita:

- Lotto unico -

★ *Complesso immobiliare sito nel Comune di Montichiari (BS) - Località Vighizzolo - Via Bassa (strada vicinale dei Baletti) - costituito da un fabbricato in fase di costruzione composto progettualmente da otto unità ad uso abitativo, aventi ciascuna una superficie superiore a 120 mq.; da una unità ad uso ambulatorio medico, avente superficie di circa 170 mq.; da due unità ad uso ristorazione, aventi superficie complessiva di circa 320 mq.; da ventisette unità, poste al piano interrato, ad uso autorimessa, aventi superficie complessiva, compresi i corselli e gli spazi di manovra, di circa 1.200 mq.; da un ampio porticato antistante il fabbricato, avente superficie complessiva di circa 300 mq.; da un'area cortiva pertinenziale avente superficie, al lordo dei fabbricati, di circa 3.200 mq.; da un terreno 'agricolo' avente superficie di circa 18.300 mq.*

Il tutto risulta attualmente così censito catastalmente:

a) Comune di Montichiari (BS) - Catasto Terreni -

fg. 13 - part.lla 174 - qual.: SEMIN. IRRIG. - cl.: 1 - sup.: ha 01 are 83 ca 22 - deduz.: IC6B; IR1B - R.D. € 146,67 - R.A. € 146,67 -

b) Comune di Montichiari (BS) - Catasto Fabbricati -

fg. 13 - Sez. Urb.: NCT - part.lla 54 - sub. 31 - cat.: in corso di definizione - (F/4) - Via Bassa, n. 79 - piano: S1-T-1-2

0^0^0^0^0 0^0^0^0^0

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento del presente incarico, lo

scrivente rassegna la presente relazione estimativa di beni immobili ubicati nel Comune di Montichiari (BS) in proprietà del "Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 3" e porge deferenti ossequi.

Mantova, 20 settembre 2018

(Ferrari dott. ing. Giuliano)

^^^^^^^^^^

- Documenti allegati:

1) Visure e planimetrie catastali al momento del conferimento

2) Visure catastali attuali

3) Elaborato planimetrico al momento del conferimento

4) Elaborato planimetrico attuale

5) Estratto di mappa al momento del conferimento

6) Estratto di mappa attuale

7) Permesso di Costruire n. 93/2006

8) Permesso di Costruire n. 79/2010

9) Permesso di Costruire n. 199/2010

10) CDU precedente

11) CDU attuale

12) Ispezione ipotecaria

13) Documentazione fotografica