

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 – 25127 Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 118/21:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
CURATORE: DOTT. FRANCESCO GITTI

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ



A circular blue ink seal of the Order of Engineers of Brescia, No. 3556, is stamped over a handwritten signature in black ink. The seal contains the text: 'D. Ing. STEFANO BERTOGLIO', 'ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA', and 'N. 3556'. The signature is written in a cursive style over the seal.

Brescia, 01.02.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 118/2021: **SEBA DI SEPATI GIANPIETRO E
C SNC nonché personale di
Gianpietro Sepati e Giuseppina
Bertoglio**

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

CURATORE: **DOTT. FRANCESCO GITTI**

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott. Gitti quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L’esperto ricostruisca il patrimonio immobiliare di proprietà del fallimento mediante ricerche ipocatastali con riscontro presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni registrati di compendio del Fallimento nonché alla predisposizione della relativa certificazione energetica se necessaria”.

PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto i seguenti beni immobili pervenuti alla massa fallimentare:

1 – appartamento con giardino e posto auto scoperto in via

Progresso 5 a Casalbuttano ed Uniti;

2 – negozio da ristrutturare in via Cadorna 11/A a Castelli Calepio;

3 – magazzino seminterrato in via Cadorna 11/A a Castelli Calepio;

4 – appartamento in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio;

5 – locali al rustico in via Cereto 76 a Palazzolo sull'Oglio;

6 – terreno agricolo coltivato a tartufaia in via Cereto a Palazzolo sull'Oglio;

7 – terreno agricolo irriguo a Palazzolo sull'Oglio.

Eseguiti i sopralluoghi e gli accertamenti necessari nei seguenti paragrafi vengono esposti per ogni immobile i relativi dati catastali, una descrizione, i riferimenti degli atti di provenienza, la situazione urbanistica, i risultati delle visure ipocatastali, i criteri e i risultati delle stime.

1. APPARTAMENTO CON GIARDINO E POSTO AUTO

SCOPERTO IN VIA PROGRESSO 5 A CASALBUTTANO ED UNITI

Trattasi di un appartamento bilocale con giardino e posto auto scoperto.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Casalbuttano ed Uniti

Foglio 19

mapp.45/511 via Progresso 5, P.T, cat. A/2, cl. 5, vani 2,5, mq 52 RC€ 135,57

mapp.45/524 via Progresso 5, P.T, cat. C/6, cl. 2, mq 13 RC€ 24,17

CONFINI

L'appartamento (sub 511) confina a nord con il subalterno 510, a est con il mappale 50, a sud con il subalterno 517 e con la corte comune (sub 551) a ovest con la corte comune (sub 551).

Il posto auto scoperto (sub 524) confina a nord con il subalterno 525, a est con il mappale 40, a sud con il giardino comune (sub 549) e a ovest con l'area di manovra comune (sub 550).

PROPRIETA' E PROVENIENZA

La proprietà degli immobili è così suddivisa:

Gli immobili sono pervenuti con atto Notaio Virgilio Rizzi del 19.09.2005 rep 167511/18538 trascritto a Cremona il 04.10.2005 ai nn. 10634/5874.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

L'appartamento è sito in via Progresso al civico 5 nella frazione Belvedere del Comune di Casalbuttano ed Uniti in una zona periferica posta a sud est del centro comunale caratterizzata dalla

presenza di un originario nucleo di fabbricati agricoli.

Le unità immobiliari in oggetto sono facenti parte di un complesso residenziale a corte caratterizzato da un giardino – cortile comune centrale su cui si affacciano gli appartamenti disposti a piano terra e al piano primo dei fabbricati disposti perimetralmente rispetto alla corte.

I posti auto scoperti sono ubicati a nord della corte in un cortile dotato di accesso carraio su via Stefanotti.

Il complesso residenziale è un condominio amministrato dallo studio Omodei sas di Omodei Elena e C di Cremona.

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato sito a est della corte comune da cui si ha direttamente accesso attraverso il giardino privato.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva pari a circa mq 45 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante esterne, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano ed elementi radianti.

La proprietà è completata da:

- un giardino esclusivo di circa mq 20 direttamente accessibile dall'appartamento e posto in lato ovest dello stesso con una porzione recintata con rete in metallo e pavimentazione rivestita con piastrelle

in gres e tappeto di finta erba; si sottolinea che nel giardino sono presenti tombini della rete fognaria comune;

- un posto auto scoperto di superficie pari a circa mq 13.

Gli immobili sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione del 30.10.2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 12.11.2019 al n. 4947 serie 3T che prevede un canone annuo di € 2.640,00 di durata 1 anno con scadenza il 31.10.2020 e proroga di un ulteriore anno. In realtà si ritiene, come comunicato dalla curatela, che la durata del contratto d'affitto sia da considerarsi di anni quattro più quattro. Per ulteriori dettagli si rimanda al contratto allegato.

Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo eseguito è emersa la sussistenza di problemi inerenti la rete fognaria comune dotata di fossa biologica consistenti in risalite dei liquami in alcuni appartamenti.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Rispetto alla planimetria catastale è stato possibile accertare che la forma del giardino è differente dato che la larghezza è pari a circa m 3,50 anziché m 2,20 e presenta uno scacco nell'angolo sud ovest.

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Casalbuttano ed Uniti si è accertato che i fabbricati di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza alle seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 1300 prot. n. 1802 del 21 giugno 2002
- DIA prot. n. 7614 del 31.10.2003 in variante alla CE n. 1300 del 21.06.2002;
- richiesta agibilità prot. n. 10046 del 29.09.2005 inerente la CE n. 1300 del 26.06.2002 e la variante DIA prot. n. 7614 del 31.10.2003.

Rispetto alla planimetria di progetto è stato possibile accertare che la forma del giardino è differente dato che la larghezza è pari a circa m 3,50 anziché m 2,20 e presenta uno scacco nell'angolo sud ovest.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Casalbuttano ed Uniti in zona "Tessuti residenziali – edifici isolati su lotto a bassa densità".

STIMA

Considerando:

- le dimensioni degli immobili;
- la loro destinazione d'uso;
- l'ubicazione;

- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto

si ritiene di valutare gli immobili siti in Casalbuttano ed Uniti pervenuti alla massa fallimentare in ragione di €/mq 500 come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
19	45	511	appartamento bilocale al piano terra	47,00	100%	54,27	500,00	27.134,00
			giardino	20,68	10%			
		524	posto auto scoperto	13,00	40%			

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare, per la presenza di un contratto d'affitto e per l'eventuale necessità di regolarizzare gli immobili tenendo conto anche di eventuali costi di sistemazione.

Pertanto il valore di stima attribuibile ai beni in oggetto è arrotondato a:

**PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO CON GIARDINO E
POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA PROGRESSO 5 A
CASALBUTTANO ED UNITI € 20.000,00**

(diconsi euro ventimila)

SITUAZIONE IPOTECARIA

1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna -

2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il
29.12.2021 ai nn. 12102/8830.

**2. NEGOZIO DA RISTRUTTURARE IN VIA CADORNA 11/A A
CASTELLI CALEPIO**

Trattasi di negozio da ristrutturare sito in via Cadorna 11/A a Castelli
Calepio facente parte, insieme ad altre unità immobiliari, di un
fabbricato interamente di proprietà del sig.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Castelli Calepio

Foglio 10

mapp.1512/2 via Cadorna 11/A, P.T-S1, cat. C/1, cl. 1, mq 165

RCE 2.752,46

CONFINI

Il negozio confina su tutti i quattro lati (nord, est, sud e ovest) con il
subalterno 1 (corte comune e vano scala partita speciale A).

Il piano seminterrato confina a nord con muro perimetrale contro
terra, a est con muro perimetrale contro terra e vano scala, a sud con
il subalterno 3 e a ovest con scivolo carraio comune (sub 1).

PROPRIETA' E PROVENIENZA

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il negozio è sito al piano terra del fabbricato ubicato in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio nella frazione Cividino in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si ha accesso dal cancello carraio con civico 11/A su via Cadorna che conduce alla porzione del cortile – giardino comune (sub 1) antistante il negozio con pavimentazione di

autobloccanti.

Il negozio ha n. 2 vetrine in lato nord che si affacciano su via Cadorna, n. 1 con affaccio su lato est e n. 1 in lato ovest con affaccio sullo scivolo carraio comune.

La superficie è pari a circa mq 120 distribuita in un unico ambiente e in un bagno posto in lato sud. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro semplice, il pavimento è al rustico mancando la finitura superficiale, il soffitto presenta scrostamenti della finitura a seguito di una perdita di acqua proveniente dal bagno del sovrastante appartamento. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con venticolvettori e caldaia non funzionante. Tutti gli impianti e le utenze sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

Il piano interrato è raggiungibile dal negozio mediante scala interna comune al subalterno 4 (appartamento) o dallo scivolo carraio (sub 1) comune con il subalterno 3 (magazzino).

Allo stato attuale il piano seminterrato, catastalmente di competenza del negozio, è adibito a taverna ed autorimessa dell'appartamento (sub 4). Pertanto si ritiene di escluderlo dalla stima del negozio con la conseguenza che dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

Complessivamente il negozio necessita di interventi di ristrutturazione delle finiture e degli impianti in modo da renderlo autonomo rispetto agli altri subalterni.

Si evidenzia che:

- nel cortile comune in prossimità dell'ingresso carraio al civico 11/A

è presente un palo in cemento armato dell'illuminazione pubblica con relativi tombini a terra;

- parte della corte comune (sub 1) potrebbe essere interessata dal tracciato della strada via Cadorna.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenzia:

- la presenza di una finestra in lato sud non rappresentata graficamente;

- differenze nelle altezze;

- la totale non conformità del piano seminterrato.

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Castelli Calepio si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte il negozio è stato edificato in forza alle seguenti pratiche:

- **Concessione edilizia n. 627/1653 Reg. Costruzioni e n. 2946**

Prot. Gen. del 23.10.1980 rilasciata _____ per la costruzione di un nuovo fabbricato previa demolizione dell'edificio esistente e relativa comunicazione di fine lavori del 09.10.1981 prot. n. 3037;

- **Comunicazione di inizio lavori per opere interne del 07.02.1989**

presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Richiesta di Concessione Edilizia gratuita del 07/02/1989**

protocollo 737 presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Concessione edilizia in sanatoria** (condono edilizio a regime ordinario) **del 16.02.1989 n. 38 PE/C** rilasciata a _____ per la regolarizzazione del magazzino posto al piano interrato;

- **Autorizzazione edilizia n. 155/28 e 1281 Prot. e n. 3897 Reg.** del 12.01.1995 rilasciata a _____ per la formazione di un manufatto a struttura in legno

Presso gli uffici comunali si sono rinvenuti anche i seguenti documenti:

- comunicazione comunale del 17.10.1983 prot. n. 3511 con oggetto regolarizzazione pratica edilizia n. 1653 con cui si chiede il versamento della 2° e 3° rata inerenti il contributo di costruzione pari a € 1.281,69 circa e i relativi interessi legali da novembre 1980 pari a circa € 812,81; viene altresì indicato di presentare richiesta del

certificato di abitabilità e agibilità;

- parere n. 169 USSL n. 30 Seriate del 08/07/1989 inerente la pratica edilizia 737 con cui si prescrive la sospensione per integrare la documentazione con lo schema della rete fognaria, specificare il locale centrale termica, localizzare esterno fiamme libere, presentare sezioni;

- comunicazione comunale del 24.02.1989 prat. ed. n. 627/1653 con oggetto richiesta documenti per completamento pratica edilizia con cui si chiede la domanda del certificato di abitabilità, i disegni con indicato le varianti eseguite in corso d'opera, il codice fiscale, luogo e data di nascita e residenza del richiedente, il collaudo delle opere in c.a., il visto dei Vigili del Fuoco e/o dichiarazione della potenzialità della caldaia, documentazione prescritta dalle vigenti norme di legge relative al contenimento dei consumi energetici, il modulo ISTAT ultimazione lavori, n. 2 marche da bollo da € 2,58, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio all'acquedotto, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio alla fognatura, la ricevuta del versamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento della seconda rata del contributo del costo di costruzione, la ricevuta del versamento degli interessi legali sulla seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento a saldo del contributo del costo di costruzione, le ricevute del versamento delle tasse di concessioni comunali, le ricevute del versamento dei diritti sanitari. Il Comune precisa che

trascorsi 10 giorni dalla data del 24.02.1989 la pratica verrà trasmessa al legale.

Rispetto ai disegni di progetto si evidenziano le seguenti differenze che devono essere assunte come indicative e non esaustive necessitando di un ulteriori verifiche mediante completo rilievo strumentale demandate all'acquirente:

altezze

- l'altezza interna del piano interrato è pari a circa 2,61/2.63 anziché 2,60 m;
- l'altezza interna del negozio (PT) è pari a circa 3,17 m anziché 3,20 m;
- lo spessore della soletta del piano terra è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- lo spessore della soletta del piano primo è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- l'altezza totale del fabbricato (misurata all'intradosso dell'ultima soletta) è pari a circa 6,40 m anziché 6,20 m;
- l'altezza interna del magazzino nella porzione d'ingresso è pari a 2,58 m anziché 2,60 così come quella di alcuni ambienti ivi ricavati è pari a 2,63 m anziché 2,60 m;

locali fuori sagoma

- sia al piano terra (frontalmente al vano scala) sia al piano primo (sul balcone in adiacenza al vano scala) è stato realizzato un locale fuori sagoma di dimensioni pari a circa 1,85 m x 1,45 m;

prospetti

- il prospetto nord presenta differenze inerenti il piano terra e il piano primo per la presenza del suddetto locale fuori sagoma;
- il prospetto est presenta differenze per la presenza del suddetto locale fuori sagoma per la presenza di una vetrina al piano terra con dimensioni maggiori, di una apertura per l'accesso al sottotetto, di una scala esterna che dal piano terra conduce al piano interrato;
- il prospetto sud presenta differenze per la presenza di una finestra al piano terra, del tamponamento del pergolato in legno al piano primo e dovute al fatto che il piano seminterrato risulta del tutto interrato a seguito della realizzazione del magazzino;
- il prospetto ovest presenta differenze per la presenza di una basculante sezionale di accesso carraio all'autorimessa posta al piano seminterrato, la mancanza di una finestra al piano seminterrato, la diversa dimensione di n. 3 finestre (n. 2 al piano terra e n. 1 al piano primo), la presenza tamponamento del pergolato in legno al piano primo, il differente andamento della copertura in prossimità del pergolato tamponato;

locali interni

- il piano seminterrato presenta una distribuzione interna degli spazi totalmente differente; il piano seminterrato in lato sud non risulta essere più fuori terra stante la realizzazione del magazzino; non è stato possibile verificare la regolarità delle dimensioni geometriche del piano interrato in quanto non quotate nei disegni di progetto; vi

sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;

- il magazzino al piano seminterrato presenta una distribuzione interna differente degli spazi e anche le dimensioni degli ambienti non corrispondono pienamente a quelle di progetto;

- il negozio a piano terra presenta una differente distribuzione interna degli spazi e differenze nelle dimensioni; vi sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;

- il piano primo (appartamento) presenta una distribuzione interna degli spazi paragonabile a quella indicata nella Comunicazione di inizio lavori del 07.02.1989 e nella richiesta di C.E. del 07.02.1989 protocollo 737;

- il pergolato al piano primo è stato tamponato sulle pareti perimetrali mediante serramenti ed è stata realizzata la copertura;

- a seguito delle variazioni delle tramezzature interne e/o delle aperture esterne potrebbero non essere verificati i rapporti areoilluminanti;

ubicazione spaziale, sagoma e distacco tra fabbricati

- il fabbricato risulta posizionato diversamente all'interno del lotto;

- la sagoma fuori terra del fabbricato risulta differente per dimensioni e forma;

- in lato est il fabbricato dista circa 9,75 m anziché 10 m dall'edificio confinante;

- in lato ovest il fabbricato dista circa 11,45 m anziché 13,60.

La possibilità di sanare tali difformità (ivi inclusi i relativi costi) potrà

essere verificata solo a seguito della predisposizione e presentazione all'ufficio comunale del necessario progetto di ripristino – sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è classificato dal PGT vigente del Comune di Castelli Calepio in zona “B2 ambiti residenziali consolidati di completamento” normata dall'art. 31 delle NTA del Piano delle Regole.

STIMA

Considerando:

- la dimensioni dell'immobile;
- la sua destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- lo stato delle finiture;
- che il piano interrato, anche se catastalmente attribuito al negozio, è di pertinenza dell'appartamento (sub 4) e pertanto non viene considerato ai fini della stima del negozio;
- l'eventuale necessità di sezionare gli impianti e/o realizzare nuovi allacci al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare;
- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto;

si ritiene di valutare il negozio sito in via Cadorna 11/A a Castelli Calepio in ragione di €/mq 500 senza considerare il piano seminterrato che viene attribuito all'appartamento (subalterno 4) come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
10	1512	2	negozio da ristrutturare	120,34	100%	120,34	500,00	60.170,80

A tale importo si ritiene di applicare:

- una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare;
- una riduzione di circa € 15.000 quale quota parte, attribuibile all'unità immobiliare in oggetto, dei costi per la regolarizzazione dell'immobile ipotizzati in € 75.000; si evidenzia che tali costi sono da ritenersi puramente indicativi dato che un conteggio di dettaglio può essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, previa verifica dell'effettiva possibilità di sanare le difformità.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato a:

PIENA PROPRIETÀ DI NEGOZIO AL RUSTICO IN VIA CADORNA

11/A A CASTELLI CALEPIO € 30.000,00

(diconsi euro trentamila)

Si evidenzia che la possibilità di regolarizzare il fabbricato deve essere verificata presso gli uffici comunali competenti così come la quantificazione dei costi di regolarizzazione (espressa a corpo tenendo conto di quanto rilevato e della possibilità che vi siano ulteriori problematiche edilizie), che potrà essere definita con precisione solo in seguito alla presentazione di domanda di sanatoria

presso gli uffici comunali.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

- 2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 30/12/2021 ai nn. 76672/52513.

3. MAGAZZINO IN VIA CADORNA 11/A A CASTELLI CALEPIO

Trattasi di magazzino sito in via Cadorna 11/A a Castelli Calepio facente parte, insieme ad altre unità immobiliari, di un fabbricato interamente di proprietà del sig.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Castelli Calepio

Foglio 10

mapp.1512/3

via Cadorna 11/A, P.S1, cat. C/3, cl. 1, mq 197

RC€ 508,71

CONFINI

Il magazzino posto al piano seminterrato confina a nord con lo scivolo carraio comune (sub 1), il subalterno 2 (negozio) e muro perimetrale contro terra, a est, sud e a ovest con muro perimetrale contro terra.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del sig _____ ed è pervenuto in quota 1/1 di nuda proprietà con certificato di denuncia successione di _____ presentata presso l'ufficio del registro di Chiari il 29.09.2008 e registrata ai nn. 15/444/8, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 12.11.2008 ai nn. 70746/40782.

Il diritto di usufrutto nella quota di 1/1 era di proprietà della signora Barzizza Angelina deceduta il 12.10.2018 a Palazzolo sull'Oglio.

Pertanto si è concretizzata la riunione di usufrutto che non è stata formalizzata in catasto e presso la conservatoria dei registri.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il magazzino è sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio nella frazione Cividino in una

zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si ha accesso dal cancello carraio con civico 11/A su via Cadorna che conduce allo scivolo carraio comune (sub 1) con pavimentazione di autobloccanti.

Il magazzino ha una superficie complessiva pari a circa mq 195 suddivisa principalmente in due ambienti separati da parete in cartongesso e in n. 3 locali di cui il primo adibito a servizi igienici, il secondo a locale caldaia e il terzo a sgombero.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento, serramenti esterni in metallo e vetro semplice, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia non funzionante.

Le altezze interne sono pari a mt 2,03 all'ingresso, e mt 2.58 / 2.60 nelle porzioni restanti.

Il magazzino è dotato di un secondo ingresso pedonale mediante scala esterna che dal giardino comune (sub 1) conduce al piano seminterrato.

L'unità immobiliare non è dotata di finestre ma di n. 3 lucernari posti a soffitto che sporgono sul giardino comune soprastante (subalerno 1).

Nel locale sgombero sono presenti n. 2 puntelli a sostegno della copertura sulla quale al piano terra nel giardino comune (subalerno 1) è presente una piscina fuori terra.

Gli impianti del magazzino sono in comune con gli altri subalterni.

Si evidenzia che:

- nel cortile comune in prossimità dell'ingresso carraio al civico 11/A è presente un palo in cemento armato dell'illuminazione pubblica con relativi tombini a terra;
- parte della corte comune (sub 1) potrebbe essere interessata dal tracciato della strada via Cadorna.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenziano differenze inerenti la distribuzione interna delle tramezze, alcune altezze e la sagoma.

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Castelli Calepio si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte il negozio è stato edificato in forza alle seguenti pratiche:

- **Concessione edilizia n. 627/1653 Reg. Costruzioni e n. 2946**

Prot. Gen. del 23.10.1980 rilasciata a _____ per la costruzione di un nuovo fabbricato previa demolizione dell'edificio esistente e relativa comunicazione di fine lavori del 09.10.1981 prot. n. 3037;

- **Comunicazione di inizio lavori per opere interne del 07.02.1989** presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Richiesta di Concessione Edilizia gratuita del 07/02/1989 protocollo 737** presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Concessione edilizia in sanatoria** (condono edilizio a regime ordinario) **del 16.02.1989 n. 38 PE/C** rilasciata a _____ per la regolarizzazione del magazzino posto al piano interrato;

- **Autorizzazione edilizia n. 155/28 e 1281 Prot. e n. 3897 Reg.** del 12.01.1995 rilasciata a _____ per la formazione di un manufatto a struttura in legno

Presso gli uffici comunali si sono rinvenuti anche i seguenti documenti:

- comunicazione comunale del 17.10.1983 prot. n. 3511 con oggetto regolarizzazione pratica edilizia n. 1653 con cui si chiede il versamento della 2° e 3° rata inerenti il contributo di costruzione pari a € 1.281,69 circa e i relativi interessi legali da novembre 1980 pari a circa € 812,81; viene altresì indicato di presentare richiesta del certificato di abitabilità e agibilità;

- parere n. 169 USSL n. 30 Seriate del 08/07/1989 inerente la pratica edilizia 737 con cui si prescrive la sospensione per integrare la documentazione con lo schema della rete fognaria, specificare il locale centrale termica, localizzare esterno fiamme libere, presentare sezioni;

- comunicazione comunale del 24.02.1989 prat. ed. n. 627/1653 con oggetto richiesta documenti per completamento pratica edilizia con cui si chiede la domanda del certificato di abitabilità, i disegni con indicato le varianti eseguite in corso d'opera, il codice fiscale, luogo e data di nascita e residenza del richiedente, il collaudo delle opere in c.a., il visto dei Vigili del Fuoco e/o dichiarazione della potenzialità della caldaia, documentazione prescritta dalle vigenti norme di legge relative al contenimento dei consumi energetici, il modulo ISTAT ultimazione lavori, n. 2 marche da bollo da € 2,58, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio all'acquedotto, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio alla fognatura, la ricevuta del versamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento della seconda rata del contributo del costo di costruzione, la ricevuta del versamento degli interessi legali sulla seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento a saldo del contributo del costo di costruzione, le ricevute del versamento delle tasse di concessioni comunali, le ricevute del versamento dei diritti sanitari. Il Comune precisa che trascorsi 10 giorni dalla data del 24.02.1989 la pratica verrà

trasmessa al legale.

Rispetto ai disegni di progetto si evidenziano le seguenti differenze che devono essere assunte come indicative e non esaustive necessitando di un ulteriori verifiche mediante completo rilievo strumentale demandate all'acquirente:

altezze

- l'altezza interna del piano interrato è pari a circa 2,61/2.63 anziché 2,60 m;
- l'altezza interna del negozio (PT) è pari a circa 3,17 m anziché 3,20 m;
- lo spessore della soletta del piano terra è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- lo spessore della soletta del piano primo è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- l'altezza totale del fabbricato (misurata all'intradosso dell'ultima soletta) è pari a circa 6,40 m anziché 6,20 m;
- l'altezza interna del magazzino nella porzione d'ingresso è pari a 2,58 m anziché 2,60 così come quella di alcuni ambienti ivi ricavati è pari a 2,63 m anziché 2,60 m;

locali fuori sagoma

- al piano terra (frontalmente al vano scala) e al piano primo (sul balcone in adiacenza al vano scala) è stato realizzato un locale fuori sagoma di dimensioni pari a circa 1,85 m x 1,45 m;

prospetti

- il prospetto nord presenta differenze inerenti il piano terra e il piano primo per la presenza del suddetto locale fuori sagoma;
- il prospetto est presenta differenze per la presenza del suddetto locale fuori sagoma per la presenza di una vetrina al piano terra con dimensioni maggiori, di una apertura per l'accesso al sottotetto, di una scala esterna che dal piano terra conduce al piano interrato;
- il prospetto sud presenta differenze per la presenza di una finestra al piano terra, del tamponamento del pergolato in legno al piano primo e dovute al fatto che il piano seminterrato risulta del tutto interrato a seguito della realizzazione del magazzino;
- il prospetto ovest presenta differenze per la presenza di una basculante sezionale di accesso carraio all'autorimessa posta al piano seminterrato, la mancanza di una finestra al piano seminterrato, la diversa dimensione di n. 3 finestre (n. 2 al piano terra e n. 1 al piano primo), la presenza tamponamento del pergolato in legno al piano primo, il differente andamento della copertura in prossimità del pergolato tamponato;

locali interni

- il piano seminterrato presenta una distribuzione interna degli spazi totalmente differente; il piano seminterrato in lato sud non risulta essere più fuori terra stante la realizzazione del magazzino; non è stato possibile verificare la regolarità delle dimensioni geometriche del piano interrato in quanto non quotate nei disegni di progetto; vi sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;

- il magazzino al piano seminterrato presenta una distribuzione interna differente degli spazi e anche le dimensioni degli ambienti non corrispondono pienamente a quelle di progetto;
- il negozio a piano terra presenta una differente distribuzione interna degli spazi e differenze nelle dimensioni; vi sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;
- il piano primo (appartamento) presenta una distribuzione interna degli spazi paragonabile a quella indicata nella Comunicazione di inizio lavori del 07.02.1989 e nella richiesta di C.E. del 07.02.1989 protocollo 737;
- il pergolato al piano primo è stato tamponato sulle pareti perimetrali mediante serramenti ed è stata realizzata la copertura;
- a seguito delle variazioni delle tramezzature interne e/o delle aperture esterne potrebbero non essere verificati i rapporti areoilluminanti;

ubicazione spaziale, sagoma e distacco tra fabbricati

- il fabbricato risulta posizionato diversamente all'interno del lotto;
- la sagoma fuori terra del fabbricato risulta differente per dimensioni e forma;
- in lato est il fabbricato dista circa 9,75 m anziché 10 m dall'edificio confinante;
- in lato ovest il fabbricato dista circa 11,45 m anziché 13,60.

La possibilità di sanare tali difformità potrà essere verificata solo a seguito della predisposizione e presentazione all'ufficio comunale del

necessario progetto di ripristino – sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è classificato dal PGT vigente del Comune di Castelli Calepio in zona “B2 ambiti residenziali consolidati di completamento” normata dall’art. 31 delle NTA del Piano delle Regole.

STIMA

Considerando:

- la dimensioni dell’immobile;
- la sua destinazione d’uso;
- l’ubicazione;
- lo stato delle finiture;
- l’eventuale necessità di sezionare gli impianti e/o realizzare nuovi allacci al fine di rendere autonoma l’unità immobiliare;
- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto;

si ritiene di valutare il magazzino sito in via Cadorna 11/A a Castelli Calepio in ragione di €/mq 250 come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
10	1512	3	magazzino al piano seminterrato	197,80	100%	197.80	250,00	49.450,55

A tale importo si ritiene di applicare:

- una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell’ambito di una procedura fallimentare;
- una riduzione di € 12.000 quale quota parte, attribuibile all’unità immobiliare in oggetto, dei costi per la regolarizzazione dell’immobile

ipotizzati in € 75.000; si evidenzia che tali costi sono da ritenersi puramente indicativi dato che un conteggio di dettaglio può essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, previa verifica dell'effettiva possibilità di sanare le difformità.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato a:

**PIENA PROPRIETÀ DI MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO
IN VIA CADORNA 11/A A CASTELLI CALEPIO € 25.000,00**

(diconsi euro venticinquemila)

Si evidenzia che la possibilità di regolarizzare il fabbricato deve essere verificata presso gli uffici comunali competenti così come la quantificazione dei costi di regolarizzazione (espressa a corpo tenendo conto di quanto rilevato e della possibilità che vi siano ulteriori problematiche edilizie), che potrà essere definita con precisione solo in seguito alla presentazione di domanda di sanatoria presso gli uffici comunali.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

iscritta il 23.07.2018 ai nn. 37069/6110 a favore di

2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il
30/12/2021 ai nn. 76672/52513.

4. APPARTAMENTO IN VIA CADORNA 11 E 11/A A CASTELLI

CALEPIO

Trattasi di appartamento sito in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio facente parte, insieme ad altre unità immobiliari, di un fabbricato interamente di proprietà del sig.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Castelli Calepio

Foglio 10

mapp.1512/4 via Cadorna 11 e 11/A, P.1, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, mq 108 RCE 419,62

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina a nord, a ovest e a sud con muro perimetrale e a est con muro perimetrale e vano scala comune (subalterno 1).

PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del sig. : ed è pervenuto in
quota 1/1 di nuda proprietà con certificato di denuncia successione di

presentata presso l'ufficio del registro di Chiari il 29.09.2008 e registrata ai nn. 15/444/8, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 12.11.2008 ai nn. 70746/40782.

Il diritto di usufrutto nella quota di 1/1 era di proprietà della signora

Pertanto si è concretizzata la riunione di usufrutto che non è stata formalizzata in catasto e presso la conservatoria dei registri.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

L'appartamento è sito al piano primo del fabbricato ubicato in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio nella frazione Cividino in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si ha accesso dal cancello pedonale con civico 11 su via Cadorna percorrendo il giardino comune (sub 1) che conduce alla scala interna comune (sub 1).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 105 distribuiti in soggiorno, cucina abitabile, disimpegno n. 2 bagni e n. 2 camere.

Le finiture sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro camera, elementi in cartongesso a soffitto, riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano e elementi radianti.

La proprietà è completata da due balconi in nord-est e sud di circa mq 24 e da una loggia in lato sud completamente tamponata con serramenti di circa mq 15.

Seppur catastalmente attribuito al subalterno 2 (negozi), l'appartamento è completato al piano seminterrato, raggiungibile mediante scala interna comune (sub 1), da:

- n. 1 taverna;
- n. 2 stanze;
- n. 1 bagno;
- n. 1 disimpegno;
- n. 1 autorimessa a cui si accede anche dal cancello carraio al civico 11/A percorrendo lo scivolo comune (subalterno 1).

La superficie complessiva dei locali al piano seminterrato è pari a circa mq 225 con finiture quali pavimenti in ceramica e/o finto parquet, pareti intonacate e tinteggiate, elementi in cartongesso a soffitto, basculante sezionale per l'ingresso carraio dell'autorimessa, impianto di riscaldamento autonomo con stufa posta nel disimpegno.

Gli impianti dell'appartamento e del piano seminterrato sono in comune con gli altri subalterni ad eccezione dell'impianto di riscaldamento.

Si evidenzia che:

- sul pianerottolo al piano primo della scala comune (subalterno 1) è stato ricavato un locale ripostiglio ove è installata la caldaia a muro a servizio dell'appartamento;
- nel cortile comune in prossimità dell'ingresso carraio al civico 11/A è presente un palo in cemento armato dell'illuminazione pubblica con relativi tombini a terra.
- parte della corte comune (sub 1) potrebbe essere interessata dal tracciato della strada via Cadorna.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenzia la totale non conformità sia dell'appartamento sia del piano seminterrato.

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Castelli

Calepio si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte il negozio è stato edificato in forza alle seguenti pratiche:

- **Concessione edilizia n. 627/1653 Reg. Costruzioni e n. 2946**

Prot. Gen. del 23.10.1980 rilasciata a _____ per la costruzione di un nuovo fabbricato previa demolizione dell'edificio esistente e relativa comunicazione di fine lavori del 09.10.1981 prot. n. 3037;

- **Comunicazione di inizio lavori per opere interne del 07.02.1989**

presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Richiesta di Concessione Edilizia gratuita del 07/02/1989**

protocollo 737 presentata da _____ per modifiche tramezzature interne e la realizzazione di un secondo servizio;

- **Concessione edilizia in sanatoria** (condono edilizio a regime

ordinario) **del 16.02.1989 n. 38 PE/C** rilasciata a _____ per la regolarizzazione del magazzino posto al piano interrato;

- **Autorizzazione edilizia n. 155/28 e 1281 Prot. e n. 3897 Reg. del**

12.01.1995 rilasciata a _____ per la formazione di un manufatto a struttura in legno

Presso gli uffici comunali si sono rinvenuti anche i seguenti documenti:

- comunicazione comunale del 17.10.1983 prot. n. 3511 con oggetto

regolarizzazione pratica edilizia n. 1653 con cui si chiede il versamento della 2° e 3° rata inerenti il contributo di costruzione pari

a € 1.281,69 circa e i relativi interessi legali da novembre 1980 pari a circa € 812,81; viene altresì indicato di presentare richiesta del certificato di abitabilità e agibilità;

- parere n. 169 USSL n. 30 Seriate del 08/07/1989 inerente la pratica edilizia 737 con cui si prescrive la sospensione per integrare la documentazione con lo schema della rete fognaria, specificare il locale centrale termica, localizzare esterno fiamme libere, presentare sezioni;

- comunicazione comunale del 24.02.1989 prat. ed. n. 627/1653 con oggetto richiesta documenti per completamento pratica edilizia con cui si chiede la domanda del certificato di abitabilità, i disegni con indicato le varianti eseguite in corso d'opera, il codice fiscale, luogo e data di nascita e residenza del richiedente, il collaudo delle opere in c.a., il visto dei Vigili del Fuoco e/o dichiarazione della potenzialità della caldaia, documentazione prescritta dalle vigenti norme di legge relative al contenimento dei consumi energetici, il modulo ISTAT ultimazione lavori, n. 2 marche da bollo da € 2,58, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio all'acquedotto, la ricevuta del versamento dei diritti di allaccio alla fognatura, la ricevuta del versamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento della seconda rata del contributo del costo di costruzione, la ricevuta del versamento degli interessi legali sulla seconda rata degli oneri di urbanizzazione, la ricevuta del versamento a saldo del contributo del costo di costruzione, le

ricevute del versamento delle tasse di concessioni comunali, le ricevute del versamento dei diritti sanitari. Il Comune precisa che trascorsi 10 giorni dalla data del 24.02.1989 la pratica verrà trasmessa al legale.

Rispetto ai disegni di progetto si evidenziano le seguenti differenze che devono essere assunte come indicative e non esaustive necessitando di un ulteriori verifiche mediante completo rilievo strumentale demandate all'acquirente:

altezze

- l'altezza interna del piano interrato è pari a circa 2,61/2.63 anziché 2,60 m;
- l'altezza interna del negozio (PT) è pari a circa 3,17 m anziché 3,20 m;
- lo spessore della soletta del piano terra è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- lo spessore della soletta del piano primo è pari a circa 0,33 m anziché 0,15 m;
- l'altezza totale del fabbricato (misurata all'intradosso dell'ultima soletta) è pari a circa 6,40 m anziché 6,20 m;
- l'altezza interna del magazzino nella porzione d'ingresso è pari a 2,58 m anziché 2,60 così come quella di alcuni ambienti ivi ricavati è pari a 2,63 m anziché 2,60 m;

locali fuori sagoma

- al piano terra (frontalmente al vano scala) e al piano primo (sul

balcone in adiacenza al vano scala) è stato realizzato un locale fuori sagoma di dimensioni pari a circa 1,85 m x 1,45 m;

prospetti

- il prospetto nord presenta differenze inerenti il piano terra e il piano primo per la presenza del suddetto locale fuori sagoma;
- il prospetto est presenta differenze per la presenza del suddetto locale fuori sagoma per la presenza di una vetrina al piano terra con dimensioni maggiori, di una apertura per l'accesso al sottotetto, di una scala esterna che dal piano terra conduce al piano interrato;
- il prospetto sud presenta differenze per la presenza di una finestra al piano terra, del tamponamento del pergolato in legno al piano primo e dovute al fatto che il piano seminterrato risulta del tutto interrato a seguito della realizzazione del magazzino;
- il prospetto ovest presenta differenze per la presenza di una basculante sezionale di accesso carraio all'autorimessa posta al piano seminterrato, la mancanza di una finestra al piano seminterrato, la diversa dimensione di n. 3 finestre (n. 2 al piano terra e n. 1 al piano primo), la presenza tamponamento del pergolato in legno al piano primo, il differente andamento della copertura in prossimità del pergolato tamponato;

locali interni

- il piano seminterrato presenta una distribuzione interna degli spazi totalmente differente; il piano seminterrato in lato sud non risulta essere più fuori terra stante la realizzazione del magazzino; non è

stato possibile verificare la regolarità delle dimensioni geometriche del piano interrato in quanto non quotate nei disegni di progetto; vi sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;

- il magazzino al piano seminterrato presenta una distribuzione interna differente degli spazi e anche le dimensioni degli ambienti non corrispondono pienamente a quelle di progetto;

- il negozio a piano terra presenta una differente distribuzione interna degli spazi e differenze nelle dimensioni; vi sono irregolarità anche inerenti le aperture esterne;

- il piano primo (appartamento) presenta una distribuzione interna degli spazi paragonabile a quella indicata nella Comunicazione di inizio lavori del 07.02.1989 e nella richiesta di C.E. del 07.02.1989 protocollo 737;

- il pergolato al piano primo è stato tamponato sulle pareti perimetrali mediante serramenti ed è stata realizzata la copertura;

- a seguito delle variazioni delle tramezzature interne e/o delle aperture esterne potrebbero non essere verificati i rapporti areoilluminanti;

ubicazione spaziale, sagoma e distacco tra fabbricati

- il fabbricato risulta posizionato diversamente all'interno del lotto;

- la sagoma fuori terra del fabbricato risulta differente per dimensioni e forma;

- in lato est il fabbricato dista circa 9,75 m anziché 10 m dall'edificio confinante;

- in lato ovest il fabbricato dista circa 11,45 m anziché 13,60.

La possibilità di sanare tali difformità potrà essere verificata solo a seguito della predisposizione e presentazione all'ufficio comunale del necessario progetto di ripristino – sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è classificato dal PGT vigente del Comune di Castelli Calepio in zona “B2 ambiti residenziali consolidati di completamento” normata dall'art. 31 delle NTA del Piano delle Regole.

STIMA

Considerando:

- la dimensioni dell'immobile;
- la sua destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- lo stato delle finiture;
- il piano interrato ai fini della stima della presente unità immobiliare anche se catastalmente di pertinenza del negozio (sub 2);
- l'eventuale necessità di sezionare gli impianti e/o realizzare nuovi allacci al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare;
- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto;

si ritiene di valutare l'appartamento sito in via Cadorna 11 e 11/A a Castelli Calepio in ragione di €/mq 1.000 come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
10	1512	4	appartamento	105,33	100%	230,58	1.000,00	230.583,30
			balconi	24,06	30%			
			loggia	16,53	30%			
		2	piano seminterrato	226,16	50%			

A tale importo si ritiene di applicare:

- una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare;
- una riduzione di € 48.000 quale quota parte, attribuibile all'unità immobiliare in oggetto, dei costi per la regolarizzazione dell'immobile ipotizzati in € 75.000; si evidenzia che tali costi sono da ritenersi puramente indicativi dato che un conteggio di dettaglio può essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, previa verifica dell'effettiva possibilità di sanare le difformità.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato a:

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO IN VIA CADORNA 11 E 11/A A CASTELLI CALEPIO € 125.000,00

(diconsi euro centoventicinquemila)

Si evidenzia che la possibilità di regolarizzare il fabbricato deve essere verificata presso gli uffici comunali competenti così come la quantificazione dei costi di regolarizzazione (espressa a corpo

tenendo conto di quanto rilevato e della possibilità che vi siano ulteriori problematiche edilizie), che potrà essere definita con precisione solo in seguito alla presentazione di domanda di sanatoria presso gli uffici comunali.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

- 2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 30/12/2021 ai nn. 76672/52513.

5. PORZIONE DI CASCINA AL RUSTICO IN VIA CERETO 76 A PALAZZOLO SULL'OGGIO

Trattasi di porzione di cascina agricola al rustico sita in via Cereto 76 a Palazzolo sull'Oglio.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Foglio 28

mapp.95 via Cereto 76, P.T., cat A/5, cl. 1, vani 2,5 RC€ 116,20

mapp.98 fabbricato rurale, mq 160

Si evidenzia che il mappale 98 è un'unità immobiliare già censita nel NCEU al foglio 30 con il mappale 2151 e che catastalmente risulta intestato ad altri soggetti per ineseguita voltura.

CONFINI

Il mappale 95 confina a nord con il mappale 96, a est con i mappali 99 e 93, a sud con via Cereto, a ovest con il mappale 86.

Il mappale 98 confina a nord e a ovest con il mappale 87, a est con il mappale 99 e a sud con il mappale 97.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Gli immobili sono di proprietà del
pervenuti con atto Notaio Francesco Bonardi rep. 69069/23553 del
23.12.1999 trascritto a Brescia il 07.01.2000 ai nn. 540/332.

Nell'atto si precisa che *"il mappale 2151 del foglio 30 (ora mapp. 98) è stato goduto e posseduto da oltre un ventennio in modo palese, pacifico, esclusivo e continui dai signori Sepati Giovanni e Barzizza Angelina n ragione di ½ ciascuno e pertanto ai sensi della Legge 17 agosto 1941 n. 1043 e della Legge 1 ottobre 1969 n. 679 art. 7, si chiede che anche tale mappale venga volturato al nome del donatario sotto la personale responsabilità delle parti e con esonero degli uffici volturanti da ogni responsabilità al riguardo"*.

Per ulteriori gravami, servitù e parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Gli immobili in oggetto costituiscono una porzione della cascina "Cereto" posta a sud est del centro abitato del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Si tratta di un fabbricato (mapp. 95) posto all'interno della corte nell'angolo sud ovest che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.

Al piano terra sono presenti 2 stanze, n. 1 portico con 3 tamponamenti di superficie complessiva pari a circa mq 80 oltre a una corte di circa mq 60 interessata dalla presenza di una tettoia.

Al piano primo, accessibile mediante scala esterna in ferro è presente una stanza di circa mq 35 e un fienile di circa mq 40.

La proprietà è completata dal mappale 98 che è costituito da un locale al piano terra di superficie pari a circa mq 20 disgiunto dal precedente mappale 95.

Nell'atto di provenienza si specifica che il mappale 95 gode del diritto alla corte (mapp. 99) e al forno (mapp. 96).

Gli immobili devono essere considerati al rustico privi di impianti e di servizi igienici.

CONFORMITÀ CATASTALE

In catasto non sono presenti planimetrie e pertanto non è possibile valutare la conformità catastale dello stato di fatto.

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali di Palazzolo sull'Oglio si è accertato che gli unici atti inerenti il fabbricato in oggetto sono:

- comunicazione del 10.12.1992 presentata da inerente gli immobili di proprietà in via Cereto (foglio 28 mappale 94 e 95) per sostituzione assito e raquattamento tetto;
- autorizzazione edilizia n. 18794 prot. del 14.01.1994 rilasciata a per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria consistenti in rappezzi degli intonaci di tutte le murature, relativa all'immobile sito in via Cereto "Cascina Cereto".

Non essendo stati rinvenuti presso gli uffici comunali elaborati grafici inerenti lo stato di fatto e/o progetti dei fabbricati, non è possibile esprimere considerazioni in merito alla loro conformità urbanistica

Dal punto di vista urbanistico la cascina Cereto, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è classificata dal PGT vigente del Comune di

Palazzolo sull'Oglio e dalla seconda variante generale allo strumento urbanistico approvata con Delibera n. 87 del 28.07.2020 in fase di adozione, in zona "Cascine di valore storico testimoniale".

STIMA

Considerando:

- la dimensioni;
- la loro destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto
- che gli immobili sono da ritenersi al rustico e privi di impianti e di servizi igienici;

si ritiene di stimare gli immobili in oggetto in ragione di €/mq 200 come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
28	95	-	fabbricato rurale	114,66	100%	143,97	200,00	28.793,60
			fienile	43,61	30%			
			corte	62,25	10%			
	98	-	locale al piano terra	20,00	50%			

A tale importo si ritiene di applicare:

- una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare;
- una riduzione di circa € 3.000 inerente i costi per regolarizzare la documentazione catastale.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato

a:

**PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI CASCINA AGRICOLA AL
RUSTICO DA RISTRUTTURARE IN VIA CERETO 76 A
PALAZZOLO SULL'OGGIO € 18.000,00**

(diconsi euro diciottomila)

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

- 2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.12.2021 ai nn. 62797/42118.

**6. TERRENO AGRICOLO COLTIVATO A TARTUFAIA IN VIA
CERETO A PALAZZOLO SULL'OGGIO**

Trattasi di terreno agricolo coltivato a tartufaia in via Cereto a Palazzolo sull'Oglio.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Foglio 28

mapp.84 fu d'accert, mq 1.370

Si evidenzia che è necessario presentare una richiesta di aggiornamento presso gli uffici catastali dato che a seguito della demolizione e rimozione dei fabbricati presenti sul mappale 84 (avvenuta in data 26.07.2019) l'unità immobiliare deve essere accatastata come terreno.

CONFINI

Il terreno confina a nord e a est con via Cereto, a sud e a ovest con il mappale 83.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del sig. _____ ed è pervenuto con atto Notaio Francesco Bonardi rep. 69069/23553 del 23.12.1999 trascritto a Brescia il 07.01.2000 ai nn. 540/332.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il terreno agricolo è sito lungo via Cereto a Palazzolo sull'Oglio nella zona posta a sud est del centro abitato caratterizzata dalla

prevalenza di terreni agricoli.

L'unità immobiliare ha una forma regolare, pianeggiante e una superficie catastale pari a mq 1.370 recintati e interessati dalla presenza di circa n. 100 piante di nocciolo micorizzate a tartufo nero.

Sul terreno era presente un fabbricato identificato catastalmente al foglio 28 mappale 347 subalterno 1 oggetto demolito come da comunicazione del 26.07.2019 indirizzata al Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Palazzolo sull'Oglio e la seconda variante generale allo strumento urbanistico approvata con Delibera n. 87 del 28.07.2020 in fase di adozione, classificano il terreno in zona "E1 agricola produttiva".

Mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali si è accertato che a seguito del procedimento sanzionatorio avviato dal Comune per opere eseguite in assenza di titolo, in data 26.07.2019 con protocollo n. 23778 il signor Gianpietro Sepati dichiara che è stato demolito il fabbricato esistente in lamiera con sottofondo in calcestruzzo, è stato rimosso il modulo prefabbricato e si è livellato il terreno con nuova terra di coltivo e ghiaietto per formazione di camminamento interno a completamento del nocciolo.

STIMA

Considerando:

- la dimensioni del terreno;
- la sua destinazione d'uso;

- l'ubicazione;
 - la presenza di una tartufaia costituita da circa n. 100 piante di nocciolo micorizzate a tartufo nero piantate nel 2008 registrata presso l'Unione Europea Tartuficoltori srl al n. 468;
 - che non sono disponibili dati inerenti la produttività della tartufaia poiché i raccolti non sono mai stati oggetto di attività di commercio;
 - annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto;
- si ritiene di stimare il terreno agricolo in oggetto valutando, oltre al suo valore agricolo intrinseco, le opere realizzate (impianto tartufaia, recinzione) in ragione di €/mq 20 come segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
28	84	-	terreno agricolo con tartufaia	1.370	100%	1.370	20,00	27.400,00

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa del 25% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare e per tener conto dei costi necessari per regolarizzare la documentazione catastale.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato a:

**PIENA PROPRIETÀ DI TERRENO AGRICOLO COLTIVATO A
TARTUFAIA IN VIA CERETO A PALAZZOLO SULL'OGGIO €
20.000,00**

(diconsi euro ventimila)

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.12.2021 ai nn. 62797/42118.

7. DIRITTO DI USUFRUTTO DI TERRENO AGRICOLO IRRIGUO A PALAZZOLO SULL'OGLIO

Trattasi diritto di usufrutto quota 1/1 di terreno agricolo irriguo a Palazzolo sull'Oglio.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Foglio 33

mapp.11 seminativo irriguo, cl. 1, mq 8.850 RD€ 77,70 RA€ 95,98

CONFINI

Il terreno confina a nord con il mappale 120, a est con il mappale 13, a sud con il mappale 12 e a ovest con il mappale 9.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il diritto di usufrutto del terreno in oggetto è di proprietà della signora

in quota 1/1 ed è pervenuto con atto Notaio

Gaia Martinez rep . 254/200 del 23.07.2013 trascritto a Brescia il

01.05.2013 ai nn. 26824/18695.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il terreno agricolo è sito nella zona posta a sud est del centro abitato comunale caratterizzata dalla prevalenza di terreni agricoli ed è pianeggiante, di forma regolare rettangolare, irrigabile dal fosso in lato est e vi si accede mediante strada vicinale e capezzagna.

Si evidenzia che sul terreno in oggetto in lato sud ovest è presente il capanno da caccia con codice identificativo appostamento n. 33780 (anno primo impianto 2010, data rinnovo autorizzazione 22/08/2013, scadenza autorizzazione 21/08/2023) la cui autorizzazione regionale è intestata a soggetto terzo.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Palazzolo sull'Oglio e la seconda variante generale allo strumento urbanistico approvata con Delibera n. 87 del 28.07.2020 in fase di adozione,

classificano il terreno in zona “E1 agricola produttiva”.

STIMA

Considerando:

- la dimensioni del terreno;
- la sua destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- la presenza di un capanno da caccia;
- annunci di vendita di beni analoghi a quelli in oggetto;

si ritiene di stimare il terreno agricolo in ragione di €/mq 10 come

segue:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	valore mercato €
33	11	-	terreno agricolo irriguo	8.850	100%	8.850	10,00	88.500,00

Il diritto di usufrutto in quota 1/1 pervenuto alla massa fallimentare della signora _____ (nata il 17.02.1964) viene determinato applicando al valore del terreno la percentuale pari al 60% desunta dai coefficienti per l'anno 2021 in relazione all'età della signora _____ come segue:

- valore terreno piena proprietà € 88.500,00 x
- percentuale usufrutto: 60% =
- valore usufrutto quota 1/1 € 53.100,00

A tale importo si ritiene di applicare una percentuale decrementativa del 30% perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare e perché non si tratta di piena proprietà.

Pertanto il valore di stima attribuibile al bene in oggetto è arrotondato

a:

DIRITTO DI USUFRUTTO IN QUOTA 1/1 DI TERRENO AGRICOLO

IRRIGUO A PALAZZOLO SULL'OGGIO € 35.000,00

(diconsi euro trentacinquemila)

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 09.09.2021, ispezionando il nominativo Sepati Gianpietro, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 300.000,00** (sentenza di condanna - atto Tribunale di Brescia del 26.06.2018 rep. 1928/2018)

- 2) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.12.2021 ai nn. 62797/42118.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

n.	ubicazione	dati catastali	descrizione	stima €
1	Casalbuttano ed Uniti via Progresso 5	foglio 9, mapp. 45/511-524	piena proprietà di appartamento con giardino e posto auto scoperto	20.000,00
2	Castelli Calepio via Cadorna 11/A	foglio 10 mapp. 1512/2	piena proprietà di negozio (solo piano terra)	30.000,00
3	Castelli Calepio via Cadorna 11/A	foglio 10 mapp. 1512/3	piena proprietà di magazzino piano seminterrato	25.000,00

n.	ubicazione	dati catastali	descrizione	stima €
4	Castelli Calepio via Cadorna 11 e 11/A	foglio 10 mapp. 1512/2-4	piena proprietà di appartamento piano primo e locali al piano seminterrato	125.000,00
5	Palazzolo sull'Oglio via Cereto 76	foglio 28 mapp. 95 e 98	piena proprietà di porzione di cascina al rustico da ristrutturare	18.000,00
6	Palazzolo sull'Oglio	foglio 28 mapp. 84	piena proprietà di terreno agricolo coltivato a tartufaia	20.000,00
7	Palazzolo sull'Oglio	foglio 33 mapp. 11	diritto di usufrutto quota 1/1 di terreno agricolo irriguo	35.000,00
totale				273.000,00

Per quanto concerne gli immobili in Castelli Calepio (lotti 2, 3 e 4) facenti parte di un unico edificio, si ritiene che potrebbe essere più agevole procedere alla loro vendita unitamente al valore base d'asta pari a € 180.000 dato che la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali evidenziate, da assumersi comunque come indicative poiché rilevate senza alcun rilievo strumentale, si riferiscono anche a parti comuni ai tre lotti.

Si evidenzia che per tutti gli immobili in oggetto non sussiste l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica come previsto dal punto 3.4 dell'allegato del DDUO n. 18546/2019 della Regione Lombardia.

Brescia, 01.02.2022

ing. Stefano Bertoglio



allegati:

1 – appartamento con giardino e posto auto scoperto a Casalbuttano ed Uniti via Progresso 5

2 – negozio a Castelli Calepio via Cadorna 11/A

3 – magazzino seminterrato a Castelli Calepio in via Cadorna 11/A (per quanto concerne la documentazione edile – urbanistica e l'atto di provenienza si rimanda all'allegato 2)

4 – appartamento al piano primo con locali al piano seminterrato a Castelli Calepio in via Cadorna 11 e 11/A (per quanto concerne la documentazione edile – urbanistica e l'atto di provenienza si rimanda all'allegato 2)

5 – porzione di cascina agricola al rustico da ristrutturare a Palazzolo sull'Oglio in via Cereto 76

6 – terreno agricolo coltivato a tartufaia a Palazzolo sull'Oglio

7 – terreno agricolo irriguo a Palazzolo sull'Oglio

8 – visure ipocatastali