

STUDIO GEOM. MAZZOLI PIETRO GIOVANNI

Via Mazzini nr. 26 25043 Breno (BS)

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI ACQUISITI ALLA MASSA DEL  
FALLIMENTO DELLA DITTA [REDACTED] CON  
SEDE IN VIA [REDACTED] - [REDACTED] (n. 166/13)**

**Il Giudice Delegato**

Dott. Raffaele Del Porto

**Il Curatore Fallimentare**

Dott.ssa Clara Sterli

**Il Consulente Tecnico**

Geom. Pietro Giovanni Mazzoli

Breno

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**MASSA DEL FALLIMENTO n. 166/13**

Immobili intestati alla persona giuridica:

Immobili in Ponte di Legno (BS), Adro (BS) e Lovere (BG)

La ditta

risulta ad oggi intestataria di diritti reali di proprietà o di proprietà superficiale, pieno o pro quota e in forza dei titoli più sotto riportati, a seguito della verifica di tutte trascrizioni a favore e contro loro ascrivibili, di beni immobili, fabbricati e terreni, in provincia di Brescia nel Comune di Ponte di Legno ed Adro ed in provincia di Bergamo in Comune di Lovere.

**IMMOBILI IN PONTE DI LEGNO (BS)**

CENSITI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 45 UNITO CON LA  
PARTICELLA 137 SUB. 29 E PARTICELLA 142 SUB. 29.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana NCT foglio 45 particella 137 sub 29 unita con la particella  
142 sub. 29 Cat. in corso di costruzione Classe /// Consistenza //// vani  
Rendita € ///// - VARIAZIONE del 06/04/2010 nr. 10984.1/2010 in atti dal  
06/04/2010 (protocollo n. BS0107926) FRAZIONAMENTO PER  
TRRASFERIMENTO DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Particella 137 sub. 29 unita alla particella 142 sub. 29 del Foglio 45

  
 - proprietà per 1/1.

Si allega copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto  
reperite presso l'UTE di Brescia oltre alle visure storiche delle unità stesse.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 137 sub. 29 del Foglio 45

anteriormente al ventennio le unità immobiliari in esame derivano dalla variazione delle precedenti particelle censite al foglio nr. 45 distinte al nr. 137 sub. 5 e sub. 7, oltre che 142 sub. 5 e 6 con variazione del 06.04.2010 nr. 10984.1/2004 in atti dal 06.04.2010 (protocollo nr. BS0107926).

In precedenza l'unità immobiliare 137 sub. 5 unita alla particella 142 sub. 5 è stata oggetto di:

- variazione del 23.04.2008 nr. 13769.01/2008 (protocollo BS0173653) per stralcio di corte comune;

- variazione del 20.06.2007 nr. 111055.1/2007 (protocollo BS0289650) per variazione per modifica identificativo derivando dalle originarie particelle al foglio nr. 125 nr. 1121 sub. 5.

- costituzione del 30.05.1977 nr. 537.1/1997 in atti dal 10.11.1998

mentre l'unità immobiliare 137 sub. 6 unita alla particella 142 sub. 6 è stata oggetto di:

- variazione del 23.04.2008 nr. 13763.01/2008 (protocollo BS0173624) per stralcio di corte comune;

- variazione del 20.06.2007 nr. 111059.1/2007 (protocollo BS0289687) per variazione per modifica identificativo derivando dalle originarie particelle al foglio nr. 125 nr. 1121 sub. 6.

- costituzione del 30.05.1977 nr. 538.1/1997 in atti dal 10.11.1998

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta in forza di:

- Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato (BS) in data 15.07.2010 Repertorio nr. 65581/16182 registrato a Chiari il 22.07.2010 al nr. 2761 e

trascritto a Breno il 26.07.2010 ai nr. 5675/4172 con il quale la ditta acquistava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno foglio 45 particella nr. 137 sub. 29 unita alla particella 142 sub. 29, dalla ditta ENNETI s.r.l. di Brescia;

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti vicende circolatorie:

- Atto Notaio Alessandro Seriola in data 28 aprile 2008, repertorio nr. 22121/4682 registrato a Breno il 29.04.2008 al nr. 1889e trascritto a Breno il 30.04.2008 ai nr. 3252/2492;
- Atto Notaio Giorgio Cemmi in data 14.02.2002, repertorio nr. 87509;
- Denuncia per successione di Faustinelli Giuseppe Carlo del 13.10.200.

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

**Trascrizione** R.G. 5675 R.P. 4172 del 26.07.2010 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO.

a favore [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

contro [REDACTED]  
per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati

Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 15.07.2010 Repertorio nr. 65581/16182 con il quale la ditta [REDACTED] acquista le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno foglio 45 mappale nr. 137 sub. 29 unito alla particella 142 sub. 29.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agazia del Territorio – Ufficio della Pubblicità immobiliare di Brescia Sezione Staccata di Breno.

Gli immobili oggetto della presente relazione e di proprietà del Fallimento in epigrafe risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

**Iscrizione** R.G. 5676 R.P. 912 del 26.07.2010 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO.

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 15.07.2010 Repertorio nr. 65582/16183 IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO per un importo di complessivi Euro 340.000,00.= sulle particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno foglio 45 mappale nr. 137 subalterno 29 unito alla particella 142 sub. 29.

**Iscrizione** R.G. 552 R.P. 41 del 22.01.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO.

a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

contro

per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA in data 19.11.2012

Repertorio nr. 9169/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO per un importo di complessivi Euro 7.877,55.= sulle  
particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno foglio 45 mappale nr.

137 sub. 29 unito alla particella 142 sub. 29

**Trascrizione** R.G. 4233 R.P. 3378 del 18.07.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di

BRENO.

a favore

contro

per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA in data 28.05.2013

Repertorio nr. 168/13 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA

DI FALLIMENTO.= sulle particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno foglio 45 mappale nr.

137 sub. 29.

**CONSISTENZA**

L'unità immobiliare in esame occupa la parte che si affaccia su via Roma del

piano secondo di un immobile posto nel centro storico del Comune di Ponte di Legno da destinarsi a residenza estiva.

Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Ponte di Legno Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto è stato regolarmente edificato e si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Fabbricato originario edificato ante 1967;

- Permesso di Costruire nr. 65/2008 protocollo 7749 rilasciato dal Comune di Ponte di Legno 27.05.2008;

- Permesso di Costruire nr. 50/2009 protocollo 7152 rilasciato dal Comune di Ponte di Legno 24.04.2009;

Non si è reperito alcun Certificato di Agibilità;

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Trattasi di una parte di un immobile di recente ristrutturazione sito in zona centrale, isola pedonale del Comune di Ponte di Legno con accesso diretto da Via IV Novembre. L'unità in esame è posta al piano secondo del fabbricato che presenta locali a destinazione commerciale al piano terra ed a destinazione abitativa ( tipicamente stagionale ) al piano primo e secondo.

La collocazione è in zona centrale ed in un contesto di particolare interesse, in quanto facilmente accessibile , dotata di strutture commerciali oltre che nelle immediate vicinanze di tutte le infrastrutture pubbliche.

L'accesso avviene da una porta che si affaccia sulla Via IV Novembre che



immettendo in un corridoio comune posto al piano terra, raggiunge una stretta scalinata che conduce al piano ove è ubicata l'unità in esame.

Sullo stesso piano si affacciano su un corridoio tutti gli ingressi e si accede alla u.i. rilevando che la stessa è costituita da un unico locale al rustico, senza alcuna divisoria interna ne pavimentazione ne impianti. La struttura esterna è costituita da murature in blocchi di leca, solai intermedi in laterocemento, copertura con orditura in legno lamellare. L'unità risulta dotata di serramenti esterni in legno con vetrocamera di recentissima realizzazione e dispone di un balcone esclusivo con ringhiera in ferro e pavimentazione in granito. Tutto il resto dell'unità è al rustico.

La superficie netta utile della particella è pari a:

- superficie abitabile mq. 29,96;

#### IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

##### *Comune di Ponte di Legno*

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Ponte di Legno con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 11.04.2013 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2013", quella ordinaria nella misura del 10,6/1.000 ne consegue:

- Base imponibile: La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs n. 504 del 1992, e dell'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22

dicembre 2011:

- Aliquote: L'articolo 13, comma 6 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011), stabilisce che l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76%, ma i comuni, con apposita delibera del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificarla in aumento o in diminuzione fino a 0,30 punti percentuali; L'aliquota è ridotta allo 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, percentuale che i comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,20 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,20% (2,0 per mille) o allo 0,60% (6,0 per mille).

- Maggiorazione rendita catastale 5,0%

- moltiplicatore per le categorie catastali A, D/7, C/1, C/2, C/6 = 160;

ne consegue **che trattandosi di immobile per il quale non è stata attribuita la rendita catastale non è possibile determinare l'importo dell'Imposta** dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2013.

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà di cui all'oggetto; frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

Il valore, si basa su una previsione soggettiva seppur riferita ad una certa

	situazione di mercato in modo da ottenere il più probabile prezzo attribuito al bene economico oggetto della stima su quel mercato.	
	La stima è effettuata in piena proprietà.	
	Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc. La valutazione delle proprietà è effettuata con il metodo di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare. Si tiene inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.	
	Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:	
	1. L'orientamento e la posizione	
	2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione	
	3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche	
	4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare	
	5. La consistenza complessiva dell'immobile	
	6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire	
	Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi:	
	1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro	

distanza		
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, mercati, uffici, scuole		
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze		
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato		
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio		
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio		
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale		
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)		
<p>Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Ponte di Legno e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia. Al prezzo unitario così ricavato sono stati applicati dei coefficienti per tener conto delle reali condizioni attuali.</p> <p>Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.</p>		

Unità immobiliare adibita ad Abitazione e quota parte beni comuni censita

nel Comune di Ponte di Legno:

✓ Valore superficie netta di 2.700,00 €/mq.

Si desume pertanto che il valore della proprietà è stimato pari a:

particella 137 sub. 29

- superficie abitabile mq. 29,96 = raggugliata (1/1) = mq. 29,96;

mq. 29,96 \* 2.700,00 = Euro 80.892,00.=

**Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Ponte di Legno censite alle particelle 137 sub. 29 unita alla particella 142 sub. 29 del foglio 45, tenuto conto del grado di finitura interno al rustico, oltre alla quota parte dei beni comuni non censibili ammonta ad Euro 80.892,00.= (diconsi euro ottantamilaottocentonovantadue e zero centesimi)**

**Note Particolari.**

*Nell'iscrizione nr. 552/41 del 22.01.2013 alla sezione B. IMMOBILI, l'unità negoziale nr. 1 (Terreni in Darfo Boario Terme al foglio 9 particella 3718, 3721, 3724, ceduti con Atto Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in data 01.08.2006 repertorio nr. 11147/1893 trascritto a Breno il 10.08.2006 ai nr. 6785/5043) non era in proprietà alla ditta e quindi va cancellata dall'iscrizione pur non risultando oggetto ne di future assegnazioni ne vendite e nemmeno dell'attuale perizia in quanto non da periziare.*

IMMOBILI IN **ADRO (BS)**

CENSITI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 CON LA

PARTICELLA 204 SUB. 1 , 2 , 4 E 11.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana NCT foglio 11 particella 204 sub. 1 Cat. C/6 Classe 2

Consistenza 33 mq. Rendita € 61,35 Via Alessandro Manzoni piano S.1 -

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2008 nr. 6674.1/2008 in  
atti dal 14.03.2008 (protocollo n. BS0114165) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO.

b) Sezione urbana NCT foglio 11 particella 204 sub. 2 Cat. C/6 Classe 3

Consistenza 17 mq. Rendita € 37,75 Via Alessandro Manzoni piano S.1 -

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2008 nr. 6674.1/2008 in  
atti dal 14.03.2008 (protocollo n. BS0114165) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO.

c) Sezione urbana NCT foglio 11 particella 204 sub. 4 Cat. C/6 Classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 39,97 Via Alessandro Manzoni piano S.1 -

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2008 nr. 6674.1/2008 in  
atti dal 14.03.2008 (protocollo n. BS0114165) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO.

d) Sezione urbana NCT foglio 11 particella 204 sub. 11 Cat. C/6 Classe 3

Consistenza 17 mq. Rendita € 37,75 Via Alessandro Manzoni piano S.1 -

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2008 nr. 6674.1/2008 in  
atti dal 14.03.2008 (protocollo n. BS0114165) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI ADRO

Particella 204 sub. 1, 2 , 4 e 11 del Foglio 11

██  
██████████ - proprietà per 1/1.

Si allega copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto  
reperite presso l'UTE di Brescia oltre alle visure storiche delle unità stesse.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 137 sub. 29 del Foglio 45

anteriormente al ventennio le unità immobiliari in esame derivano dalla  
variazione delle precedenti particelle al Catasto dei Terreni del Comune di  
Adro con i nr. 204,205,206,207,752 e 754, censite nel Catasto del Comune di  
Adro al foglio 21 con le particelle 166 sub. 1 graffato alla particella 3133  
sub.2, nr. 166 sub. 2 graffato alla particella 3132, nr. 166 sub. 3 e nr. 166  
sub. 4 graffato alla particella 3133 sub. 1 oltre agli accessori alle particelle  
3131 e 2522 tutte presenti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, che

con denuncia di cambiamento nr. 325860 approvata dall'Ufficio del Territorio della Provincia di Brescia il 06.12.2006 vennero tutte unite alla particella nr. 204.

Con variazione del 14.03.2007 nr. 43258.1/2007 in atti dal 14.03.2007 (protocollo nr. BS0133951) PER DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE si generarono le nuove particelle tra cui le particelle in esame censite al nr. 204 sub. 1,2,4 e 11 del foglio 11.

Le particelle così generate furono oggetto della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14.03.2008 nr. 6674.1/2008 in atti dal 14.03.2008 (protocollo BS0114165) per conferma della rendita proposta.

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta in forza di:

- Atto Notaio Alessandro Seriola di Breno (BS) in data 19.05.2008 Repertorio nr. 22262/4758 registrato a Breno il 20.05.2008 al nr. 2177 e trascritto a Brescia il 22.05.2008 ai nr. 23609/14351 con il quale la ditta acquistava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Adro foglio 11 particella nr. 204 sub. 1, 2, 4 e 11, dalla ditta IRIS 2002 s.r.l. di Brescia;

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti vicende circolatorie:

- Atto Notaio Renato Anessi in data 03.03.2005, repertorio nr. 152816/28072 registrato a Brescia il 05.03.2005 al nr. 1673 e trascritto a Brescia il 09.05.2005 ai nr. 12106/7329 con il quale la ditta IRIS acquistò dalla signora Pradella Maria Grazia le particelle 204,205,206,207, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Adro al foglio 21 con le particelle 166 sub. 1



graffato alla particella 3133 sub.2, nr. 166 sub. 2 graffato alla particella 3132,

nr. 166 sub. 3 e nr. 166 sub. 4 graffato alla particella 3133 sub. 1 oltre agli accessori alle particelle 3131 e 2522.

- Denuncia di successione in causa di morte di Bertola Felicità Vittoria apertasi il 14.10.1997 dichiarazione nr. 88 volume 387 presentata a Chiari il 21.11.1997 e trascritta a Brescia il 14.10.1998 ai nr. 33210/21819;

-Atto Notaio Mauro Barca in data 17.12.1997 repertorio nr. 62966/20967 trascritto a Brescia il 24.12.1997 ai nr. 40545/27390;

- Denuncia di successione in causa di morte di Pradella Francesco apertasi il 17.11.2003 dichiarazione nr. 19 volume 421 presentata a Chiari il 16.06.2004;

- Atto Notaio Renato Anessi in data 03.08.1984, repertorio nr. 49472/10971 registrato a Brescia il 09.08.1984 al nr. 6239 e trascritto a Brescia il 23.08.1984 ai nr. 21865/16534.

- Atto Notaio Renato Anessi in data 16.05.2005, repertorio nr. 153579/28250 registrato a Brescia il 20.05.2005 al nr. 4002 e trascritto a Brescia il 27.05.2005 ai nr. 27679/16483 e 27680/16484 con il quale la ditta IRIS acquistò dalla signora Cola Silvia Rita, Cola Maria Giovanna e Rubagotti Erminia le particelle 752,676 e 754 censiti nel Catasto Terreni del Comune di Adro al foglio 11.

- Atto Notaio Renato Mario Ambrosione in data 07.06.1991, repertorio nr. 62277/18449 trascritto a Brescia il 02.07.1991 ai nr. 18882/13266.

- Denuncia di successione in causa di morte di Cola Giuseppe apertasi il 03.12.2001 dichiarazione nr. 70 volume 415 presentata a Chiari il 06.03.2002.

- Denuncia di successione in causa di morte di Pelizzari Cecilia apertasi il 25.08.1983 dichiarazione nr. 79 volume 329 presentata a Chiari il 05.04.1984 e trascritta a Brescia il 05.04.1984 ai nr. 9000/6822.

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

**Trascrizione** R.G. 23609 R.P. 14351 del 22.05.2008 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore

per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

contro

per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati

Atto Notaio Alessandro Seriola di Breno in data 19.05.2008 Repertorio nr. 22262/4758 con il quale la ditta acquista le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Adro foglio 11 mappale nr. 204 sub. 1, 2, 4 e sub. 11.

#### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio della Pubblicità immobiliare di Brescia.

Gli immobili oggetto della presente relazione e di proprietà del Fallimento in epigrafe risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

**Iscrizione** R.G. 1797 R.P. 199 del 15.01.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore

contro

per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA in data 19.11.2012

Repertorio nr. 9169/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo di complessivi Euro 7.877,55.= sulle particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Adro foglio 11 mappale nr. 204 sub. 1,2,4 e sub. 11.

**Trascrizione** R.G. 24907 R.P. 17313 del 19.07.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO.

a favore

contro

per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA in data 28.05.2013

Repertorio nr. 168/13 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.= sulle particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Adro foglio 11 mappale nr. 204 sub.

1,2,4 e sub. 11.

### CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame occupano una piccola parte del piano seminterrato di un immobile posto nel centro storico del Comune di Adro con accesso diretto su Via A. Manzoni.

#### Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Adro Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto è stato regolarmente edificato e si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire Oneroso nr. C2005-00025 pratica D 2005-00083 rilasciato dal Comune di Adro il 09.09.2005;

- Permesso di Costruire Oneroso nr. C2005-00031 pratica D 2005-00168 e D 2005-00083 rilasciato dal Comune di Adro il 04.11.2005;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 13.01.2006 protocollo 0000446 Pratica Edilizia 00003/2006;

- Certificato di Agibilità nr. 36/2007 rilasciato dal Comune di Adro il 02.10.2007 protocollo nr. 0014003/2007 ;

### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Trattasi di piccola parte del piano seminterrato di un immobile di recente ristrutturazione sito in zona centrale, isola pedonale del Comune di Adro con

accesso attraverso uno scivolo laterale pavimentato in calcestruzzo, protetto

da una cancellata elettrica che si affaccia direttamente su Via A. Manzoni.

Le unità in esame costituiscono nr. 4 box, il sub. 1 e sub. 2 ubicati in fondo

allo scivolo d'ingresso esternamente al sedime del fabbricato abitativo,

mentre il sub. 4 e sub. 11 all'interno della struttura con accesso dal corridoio

comune agli altri box, coperto e pavimentato sempre in battuto di cemento

trattato superiormente al quarzo. La struttura portante esterna è costituita da

murature in Calcestruzzo Armato che non presentano problemi visivi, le

divisorie interne dei vari box sono in muratura di prismi. Tutte le pareti si

presentano al rustico, prive di intonaco e con impianto di illuminazione del

tipo esterno. La pavimentazione dei box è sempre in battuto di cemento

trattato superiormente al quarzo. Le porta di ingresso delle unità sono del

tipo basculante in acciaio di media qualità. Nel complesso le unità

immobiliari si presentano in buone condizioni se si escludono alcuni

fenomeni localizzati di infiltrazioni sui box sub. 1 e sub. 2 e pertanto sono

adatti all'uso cui sono destinati. La loro collocazione in zona centrale in un

contesto di particolare interesse, in quanto facilmente accessibile dotata di

strutture commerciali oltre che nelle immediate vicinanze di tutte le

infrastrutture pubbliche.

Particella 204 sub. 1 = mq. 33,00

Particella 204 sub. 2 = mq. 17,00

Particella 204 sub. 4 = mq. 18,00

Particella 204 sub. 11 = mq. 17,00

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

*Comune di Adro*

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Adro con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 12 del 08.06.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2013", quella ordinaria nella misura del 9,45/1.000 ne consegue:

- Base imponibile: La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs n. 504 del 1992, e dell'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011):
- Aliquote: L'articolo 13, comma 6 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011), stabilisce che l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76%, ma i comuni, con apposita delibera del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificarla in aumento o in diminuzione fino a 0,30 punti percentuali; L'aliquota è ridotta allo 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, percentuale che i comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,20 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,20% (2,0 per mille) o allo 0,60% (6,0 per mille).
- Maggiorazione rendita catastale 5,0%

- moltiplicatore per le categorie catastali A, D/7, C/1, C/2, C/6 = 160;

ne consegue il seguente calcolo riportato nella allegata tabella che determina in complessivi **Euro 280,72.**= l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2013.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà di cui all'oggetto; frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

Il valore, si basa su una previsione soggettiva seppur riferita ad una certa situazione di mercato in modo da ottenere il più probabile prezzo attribuito al bene economico oggetto della stima su quel mercato.

La stima è effettuata in piena proprietà.

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc.

La valutazione delle proprietà è effettuata con il metodo di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

Si tiene inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

- 1 L'orientamento e la posizione

	2	Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione
	3	Le caratteristiche igieniche ed estetiche
	4	Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di
		fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare
	5	La consistenza complessiva dell'immobile
	6	L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria
		eseguiti o da eseguire
		Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi:
	1	La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro
		distanza
	2	La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei
		servizi pubblici, mercati, uffici, scuole
	3	La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
	4	La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
	5	Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
	6	Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
	7	L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
	8	L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica,
		acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)
		Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il
		valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando
		dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima
		zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di



mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il “Listino dei valori degli immobili” sulla piazza di Adro e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia. Al prezzo unitario così ricavato sono stati applicati dei coefficienti per tener conto delle reali condizioni attuali.

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

Unità immobiliare adibita ad box e quota parte beni comuni censita nel Comune di Adro:

✓ Valore superficie netta di 1.000,00 €/mq.

Si desume pertanto che il valore della proprietà è stimato pari a:

particella 204 sub. 1

superficie mq. 33,00 \* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 33.000,00.=-;

particella 204 sub. 2

superficie mq. 17,00 \* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 17.000,00.=-;

particella 204 sub. 4

superficie mq. 18,00 \* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 18.000,00.=-;

particella 204 sub. 11

superficie mq. 17,00 \* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 17.000,00.=-;

**Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità**

**immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Adro censite alle particelle 204 sub. 1, 2, 4 e sub. 11 oltre alla quota parte dei beni comuni non censibili ammonta ad Euro 85.000,00.= (diconsi euro ottantacinquemila e zero centesimi)**



Si allega copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto reperite presso l'UTE di Bergamo oltre alle visure storiche delle unità stesse.

#### RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

##### Particella 137 sub. 29 del Foglio 45

anteriormente al ventennio le unità immobiliari in esame erano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lovere foglio 14 con i mappali nr. 5252, 5253, 5256, 5257, 5258, 5261, 5263, 5270, 5273, 5275, con successiva denuncia per COSTITUZIONE del 18.12.2008 nr. 4810.1/2008 in atti dal 18.12.2008 (protocollo nr. BG0430626) si è provveduto alla costituzione al Catasto Fabbricati delle attuali particelle.

Con successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28.09.2009 nr. 30194.1/2009 (protocollo BG0305947) si procedeva alla validazione del classamento proposto.

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta in forza di:

- Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato (BS) in data 23.07.2009 Repertorio nr. 63605/14766 registrato a Chiari il 04.08.2009 al nr. 3135 e trascritto a Bergamo il 06.08.2009 ai nr. 49825/30692 con il quale la ditta acquistava le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lovere foglio 20 particella nr. 5574 sub. 77 e sub. 45, dalla ditta IMMOBILIARE LOVERE DUE S.R.L. di Costa Volpino;

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti vicende circolatorie:

- Atto identificazione catastale Notaio Trapani in data 29.09.2005, repertorio nr. 71995/6809 registrato a Brescia il 12.10.2005 al nr. 2423 e trascritto a Bergamo il 15.10.2005 ai nr. 65190/40143;

- Scrittura Privata Notaio Trapani in data 06.10.2005, repertorio nr. 72066/6819 registrata a Brescia il 02.11.2005 al nr. 8803 e trascritto a Bergamo il 09.11.2005 ai nr. 71326/43133, 71327/43134, 71329/43136;

- Atto Notaio Trapani in data 11.11.2004, repertorio nr. 65449/5988 registrato a Brescia il 01.12.2004 al nr. 8616 e trascritto a Bergamo il 07.12.2004 ai nr. 67212/44528;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

**Trascrizione** R.G. 49825 R.P. 30692 del 06.08.2009 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 per gli immobili sottoelencati

Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 23.07.2009 Repertorio nr. 63605/14766 con il quale la ditta [REDACTED] acquista le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lovere foglio 20 mappale nr. 5574 sub. 77 e sub. 45, oltre ai beni comuni non censibili individuati alle particelle 5574 sub. 93, 95, 97.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agazia del Territorio – Ufficio della Pubblicità immobiliare di Brescia Sezione Staccata di Breno.

Gli immobili oggetto della presente relazione e di proprietà del Fallimento in epigrafe risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

**Iscrizione** R.G. 49826 R.P. 8585 del 06.08.2009 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted]  
[redacted] codice fiscale 00053810149.

contro [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto Notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 23.07.2009 Repertorio nr. 63606/14767 IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO per un importo di complessivi Euro 382.500,00.= sulle particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Lovere foglio 20 mappale nr. 5574 subalterno 45 e 77.

**Trascrizione** R.G. 3225 R.P. 1742 del 21.01.2011 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted]  
[redacted]

contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di transito pedonale e carraio per gli immobili sottoelencati.

Atto Notaio Francesco Trapani in data 13.01.2011 Repertorio nr. 86556/12624 COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO GRATUITO SERVITU' PERPETUA PEDONALE E CARRAIO sulle particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Lovere foglio 20 mappale nr. 5574 sub. 93 e sub. 95.

**Trascrizione** R.G. 29755 R.P. 20268 del 19.07.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore M [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 per gli immobili sottoelencati.

Atto GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA in data 28.05.2013 Repertorio nr. 168/13 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.= sulle particelle censite:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Lovere foglio 20 mappale nr. 5574 sub. 45 e sub. 77.

### CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame occupano una piccola parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati e relative autorimesse interrato

inserito nel comparto OVEST del Piano Attuativo denominato "RESIDER" che si affaccia su via Bergamo del Comune di Lovere. Il complesso è sito in zona leggermente decentrata dal centro storico del Comune di Lovere con accesso diretto su Via Bergamo. Le unità immobiliari in parola costituiscono una unità abitativa posta al piano secondo e sottotetto dell'immobile individuato con il numero "3" oltre all'autorimessa di pertinenza sita nel piano seminterrato del comparto.

Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Lovere Ufficio Tecnico si precisa che il complesso comprendente le unità immobiliari in oggetto è stato regolarmente edificato e si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire nr. 51/2005 Registro Costruzioni e nr. 29/2005 Registro Concessioni protocollo 7003 rilasciato dal Comune di Lovere il 21 novembre 2005;

- Permesso di Costruire nr. 98/2005 Registro Costruzioni e nr. 39/2006 Registro Concessioni protocollo 11377/2005 rilasciato dal Comune di Lovere il 28 settembre 2006;

- Permesso di Costruire in Variante nr. 98/2005 Registro Costruzioni e nr. 09/2008 Registro Concessioni protocollo 11473 rilasciato dal Comune di Lovere il 23 ottobre 2008;

- Denuncia di Inizio Attività del 07 luglio 2009 protocollo 10765 presentata al Comune di Lovere il 07 luglio 2009;

- Attestato di Certificazione Energetica inoltrato al Comune di Lovere il 22.07.2009 prot. nr. 11608;



- Certificato di Agibilità nr. 01 Reg. Agibilità rilasciato dal Comune di Lovere il 07.02.2013;

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Trattasi di un complesso immobiliare di recente costruzione sito in zona leggermente decentrata dal centro del Comune di Lovere, ma particolarmente interessante in quanto posta nelle immediate vicinanze della piscina e del porto di Lovere, la zona è dotata di ampi spazi verdi e destinata a residenza.

Le unità in esame risultano poste:

- abitazione al piano primo dell'immobile individuato alla lettera "D";
- box al piano interrato 1 posto sotto il fabbricato "D".

La sua collocazione in un contesto di particolare interesse facilmente accessibile sia nelle immediate vicinanze di strutture commerciali che di tutte le infrastrutture pubbliche rende l'unità commercialmente "appetibile".

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è collocata al piano primo con accesso da un breve camminamento esterno, comune con altre unità abitative, pavimentato con cubetti di porfido, che immette sulla scalinata coperta con gradini in pietra serena, sempre comune, per accedere al piano ove è ubicata l'unità in esame. Percorrendo un breve corridoio si raggiunge l'ingresso protetto da un portoncino blindato. I locali che compongono l'unità sono: soggiorno-cucina, due camere, un servizio igienico, un balcone esclusivo oltre al sottotetto accessibile da una scaletta retrattile. Il corridoio d'ingresso, il soggiorno ed il balcone risultano pavimentati con piastrelle di buona qualità ma privi di battiscopa, mentre gli altri locali risultano privi di

pavimentazione, anche se predisposti per pavimentazione in parquet.

Il bagno è invece completo anche degli accessori che sono di buona qualità.

Nel complesso l'unità risulta quasi finita, con impianti nuovi del tipo

sottotraccia ed accessori di ottima qualità, il riscaldamento è realizzato con

elementi radianti in alluminio con caldaia esclusiva posta in un piccolo

locale sempre esclusivo con accesso dal balcone. I serramenti interni sono in

legno di ottima fattura e quelli esterni, sempre in legno dotati di vetrocamera

e di recentissima realizzazione. Il locale sottotetto, di proprietà esclusiva ,si

presenta al rustico senza finiture e non abitabile. Dalla scala che da accesso

all'unità si raggiunge il piano seminterrato dove trova ubicazione il box

esclusivo, con piccola cantina/deposito sita in fondo allo stesso. L'accesso

carrabile al locale avviene da un lungo tunnel comune ad altre unità,

completamente coperto da un solaio in LASTRAL, con pavimentazione in

battuto di cemento trattato superficialmente al quarzo, protetto da un

cancello elettrico che si affaccia direttamente su Via Bergamo. Le strutture

esterne portanti del locale sono in Cemento Armato, mentre le divisorie sono

in elementi di calcestruzzo (prismi), prive di intonacatura. La

pavimentazione è in battuto di cemento trattato superiormente al quarzo,

l'impianto elettrico è esterno e la porta d'accesso è costituita da una

basculante in acciaio di media qualità, priva di motorizzazione elettrica.

L'analisi visiva della struttura permette di accertarne l'ottimo stato di

conservazione e di affermare che la stessa non presenta segni di

deterioramento per mancanza di manutenzione. Da quanto rilevato dai

documenti visionati presso il Comune di Lovere si può affermare che i solai

sono in laterocemento, il tetto in legno e la copertura è in tegole di laterizio,

le scossaline, i canali di gronda e i pluviali sono in acciaio. La verifica visiva generale esterna permette quindi di affermare che l'unità non necessiti di particolari interventi manutentivi e quindi è da ritenersi idonea alla destinazione abitativa.

La superficie utile esclusiva delle singole unità immobiliari è pari a:

Particella 5574 sub. 45 (box)

- superficie utile mq. 27,00;

Particella 5574 sub. 77 (appartamento)

- superficie utile mq. 69,88;

- balcone mq. 10,00;

- sottotetto mq. 98,70.

#### IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

*Comune di Ponte di Lovere*

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Lovere con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 30 del 30.10.2012. – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2013", quella ordinaria nella misura del 10,6/1.000 ne consegue:

- Base imponibile: La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs n. 504 del 1992, e dell'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011:

- Aliquote: L'articolo 13, comma 6 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011), stabilisce che l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76%, ma i comuni, con apposita delibera del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificarla in aumento o in diminuzione fino a 0,30 punti percentuali; L'aliquota è ridotta allo 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, percentuale che i comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,20 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,20% (2,0 per mille) o allo 0,60% (6,0 per mille).

- Maggiorazione rendita catastale 5,0%
- moltiplicatore per le categorie catastali A, D/7, C/1, C/2, C/6 = 160;

ne consegue il seguente calcolo riportato nella allegata tabella che determina in complessivi **Euro 652,34**.= l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2013.

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà di cui all'oggetto; frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

Il valore, si basa su una previsione soggettiva seppur riferita ad una certa situazione di mercato in modo da ottenere il più probabile prezzo attribuito al bene economico oggetto della stima su quel mercato.

	La stima è effettuata in piena proprietà.	
	Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc.	
	La valutazione delle proprietà è effettuata con il metodo di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.	
	Si tiene inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.	
	Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:	
	1 L'orientamento e la posizione	
	2 Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione	
	3 Le caratteristiche igieniche ed estetiche	
	4 Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare	
	5 La consistenza complessiva dell'immobile	
	6 L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire	
	Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi:	
	1 La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza	
	2 La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, mercati, uffici, scuole	

	3	La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
	4	La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
	5	Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
	6	Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
	7	L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
	8	L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)
		Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Lovere e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Bergamo. Al prezzo unitario così ricavato sono stati applicati dei coefficienti per tener conto delle reali condizioni attuali.
		Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.
		<u>Unità immobiliare adibita ad Abitazione e quota parte beni comuni censita nel Comune di Lovere:</u>
		✓ Valore superficie netta di 1.400,00 €/mq.
		<u>Unità immobiliare adibita a Box e quota parte beni comuni censita nel Comune di Lovere:</u>

✓ Valore superficie netta di 1.000,00 €/mq.

Si desume pertanto che il valore della proprietà è stimato pari a:

particella 5574 sub. 77

- superficie abitabile mq. 69,88 = ragguagliata (1/1) = mq. 69,88;

- superficie balcone mq. 10,00 = ragguagliata (1/3) = mq. 3,33;

- superficie balcone mq. 98,70 = ragguagliata (1/5) = mq. 19,74;

superficie complessiva mq. 92,95 \* Euro/mq. 1.400,00 = Euro 130.130,00.==;

particella 5574 sub. 45

- superficie mq. 27,00 = ragguagliata (1/1) = mq. 27,00;

superficie complessiva mq. 27,00 \* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 27.000,00.==;

**Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Lovere censite alle particelle 5574 sub. 45 e sub. 77, tenuto conto delle opere di finitura da effettuarsi all'interno dell'unità abitativa, oltre alla quota parte dei beni comuni non censibili ammonta ad Euro 157.130,00.= (diconsi euro centocinquantasettemilacentotrenta e zero centesimi)**