

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

PROCEDURA N. 19/2022



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

PROCEDURA N. 19/2022

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal curatore del fallimento in epigrafe è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto del patrimonio fallimentare.

* * * * *

Gli immobili di cui al compendio fallimentare sono riportati nella seguente tabella (come meglio rilevabile dalle visure catastali allegate):

lotto	COMUNE	CATASTO	SEZ	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
1	Capriano del Colle	F	NCT	2	267	3	A3
	Capriano del Colle	F	NCT	2	267	4	C6
2	Montirone	F	NCT	2	253	2	D1
	Montirone	F	NCT	2	253	3	D7
3	Lenna (BG)	F		20	923	701	A4
	Lenna (BG)	T		9	3884		

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, accessi al catasto, all'ufficio tecnico comunale, alla documentazione a disposizione della curatela.

Ai fini di una migliore fruibilità della relazione, la sottoscritta ha ritenuto opportuno realizzare delle relazioni autonome per ciascun lotto individuato in modo che il curatore all'occorrenza possa estrarre solo la perizia di interesse dal fascicolo e che nel corso delle operazioni di vendita, sia più agevole risalire alle informazioni relative a ciascun specifico lotto.

Al termine della presente relazione sarà comunque allegato un riepilogo dei valori di stima di tutti i lotti.



LOTTO 1: IMMOBILI IN CAPRIANO DEL COLLE

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Capriano del Colle come segue (vedi visura catastale allegato 1.1):

C.F. Fg. 2/NCT, sezione censuaria NCT, villaggio Fam. Fenile Belasi, particelle:

- 267/3 P.1.2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 7,0 RC. € 350,67

- 267/4 P.T. Cat. C/6 Cl. 3 Mq 15 RC. € 28,66

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

Per quota 1/1 proprietà

DESCRIZIONE ATTUALE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di casetta bifamiliare di vecchia costruzione, costituita da due piani fuori terra con autorimessa al piano terra, situata in comune di Capriano del Colle, località Fenili Belasi, zona residenziale a nord est del paese, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; Capriano del Colle è un comune di circa 4.000 abitanti situato nella pianura Bresciana a sud ovest del capoluogo e a circa 15 Km dal centro della città di Brescia; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Non essendo reperibile l'elaborato planimetrico della villetta bifamiliare, i confini dell'abitazione e dall'autorimessa in corpo unico sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T. (**allegato 1.2**); la particella 267 subalterni 3 e 4, con la corte pertinenziale (particella 266) in corpo unico confinano:

A nord con la via Combattenti e Reduci, ad est con le rimanenti unità immobiliari della particella 267 e con la particella 268, a sud con la particella 319 e ad ovest con la particella 265.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di porzione della "classica casetta bifamiliare che la Cooperativa La Famiglia" realizzava negli anni 50 e 60 in tutta la provincia di Brescia; le unità immobiliari oggetto della presente costituiscono metà di bifamiliare e composta da un appartamento ed una autorimessa; l'edificio presenta struttura in tradizionale con tamponamenti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento con copertura in cementegole, balconi in cls con parapetti in ringhiera di ferro tinteggiato, canali di gronda e pluviali in lamiera; alle finestre avvolgibili in PVC con inferriate e banchine di marmo; il lotto è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro o rete metallica; gli accessi sono protetti da un cancello carraio coperto da pensilina in calcestruzzo e da un piccolo cancellino pedonale; l'area pertinenziale risulta in parte pavimentata in cubetti di porfido ed in parte adibita a giardino.

Nella corte ed in aderenza al fabbricato sono presenti piccoli portici verandati, tettoie e ripostigli realizzati in carpenteria metallica e legno, nonché una piccola serra il tutto non autorizzato e non rappresentato nelle planimetrie catastali (**allegato 1.3**).

L'abitazione in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

- al piano rialzato di altezza di ml 2,80 circa sono situati la cucina, il soggiorno, il salotto ed il corridoio d'ingresso;
- al piano ammezzato di altezza ml 2,80 circa è situata una camera;
- al piano primo/sottotetto con altezza il gronda di ml 2,00 circa e in colmo di ml 3,00 circa sono situate due camere e un bagno;
- al piano terra è presente inoltre un'autorimessa altezza di ml 2,22 circa che di fatto è stata trasformata e viene utilizzata come cucina/lavanderia unita al piano rialzato dell'abitazione; nell'interrato di quest'ultima porzione immobiliare è stata realizzata una cantina, non concessionata.

La superficie complessiva delle zone abitative è di circa mq 126,00, l'autorimessa utilizzata come cucina/lavanderia misura circa mq 16,00; completano la proprietà un balcone di mq 5,00 e l'area pertinenziale di mq 250,00 circa.

Le finiture sono caratterizzate da porta d'ingresso in legno e vetro, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in marmette e o in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrocamera, porte in legno e vetro; il riscaldamento è autonomo mediante caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Il bagno per rubinetteria e sanitari risale agli anni 70 come anche l'impiantistica generale; l'appartamento non appare in condizioni ottimali e molte finiture risalgono all'epoca della costruzione.

L'autorimessa è stata trasformata in lavanderia/cucina e presenta pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate e rivestite in perline di legno.

Le unità immobiliari attualmente sono occupate dal sig. Bruno Gaboardi che sta proseguendo il contratto di affitto con prima



scadenza il 30.03.2021 (tacitamente rinnovabile per 4 anni) originariamente stipulato dalla di lui moglie Rosalba Botti.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi le planimetrie catastali (**allegato 1.3**) non corrispondono alla situazione fisica riscontrata e le unità immobiliari in oggetto non sono pertanto conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in quanto:

- è stato rappresentato un solo accesso dalla strada verso la corte mentre sono presenti due accessi (pedonale e carraio);
- si rileva il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in locale accessorio all'abitazione;
- è stata realizzata una cantina interrata sotto parte dell'originaria autorimessa non rappresentata;
- sono state realizzate una veranda in adiacenza al fabbricato adibita a serra e un'ampia tettoia in legno sui lati nord-ovest e nord-est del fabbricato, che ne costituisce copertura, il tutto non rappresentato;
- è stata realizzata una baracca ad uso rimessa attrezzi e utensili da giardinaggio, nell'angolo sud-ovest del lotto, non rappresentata;
- si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla situazione rappresentata, in particolare al piano terra nel locale pranzo-soggiorno sono state demolite alcune tramezze che delimitavano anche il vano scale e separavano dall'autorimessa e nel bagno al primo piano dove è stato eliminato l'antibagno;
- sono state realizzate sulle facciate nord-est e sud-ovest del fabbricato tettoie a protezione delle diverse aperture non rappresentate in planimetria.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Per quota 1/1 proprietà



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi (**allegato 1.5**):

- Licenza edilizia n. 11/69 reg. del 08.10.1969, rilasciata dal Comune di Capriano del Colle (BS) in data 10.10.1969

- Autorizzazione all'abitabilità, pratica edilizia n. 11/69, rilasciata in data 11.08.1971 dal Comune di Capriano Del Colle (Bs) alla _____ per i lavori iniziati in data 5.11.1969 ed ultimati in data 24.07.1971;

- Autorizzazione edilizia Prot. 4194 del 21.05.2021 per ampliamento accesso carraio.

Le opere realizzate non corrispondono esattamente a quanto autorizzato e si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- realizzazione di due accessi fronte strada (pedonale e carraio) invece dell'unico accesso carraio autorizzato;
- cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in locale accessorio all'abitazione;
- realizzazione di una cantina interrata sotto parte dell'originaria autorimessa;
- realizzazione della veranda in adiacenza al fabbricato, adibita a serra, contestualmente con la realizzazione di un'ampia tettoia in legno sui lati nord-ovest e nord-est del fabbricato, che ne costituisce copertura;
- realizzazione della baracca ad uso rimessa attrezzi e utensili da giardinaggio, nell'angolo sud-ovest del lotto;
- diversa distribuzione delle porzioni interne rispetto alla situazione iniziale autorizzata, in particolare al piano terra nel locale pranzo-soggiorno sono state demolite alcune tramezze e nel bagno al primo piano del fabbricato;
- realizzazione sulle facciate nord-est e sud-ovest del fabbricato di tettoie a protezione delle diverse aperture, realizzate in ferro lavorato con tendaggi di copertura.

Dal confronto con i tecnici dell'ufficio tecnico comunale, tutte le opere sopra descritte, eccezioni fatta per le modifiche delle tramezzature interne e per la realizzazione dell'accesso pedonale, non possono essere considerate sanabili; nella valutazione verrà quindi decurtato il costo per l'eliminazione di tali difformità.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia risulta presente l'attestato di certificazione energetica (allegato 1.6) valido fino al 18.12.2023 che classifica gli immobili in classe "G".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene per l'I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini I.M.U.	valore ai fini I.M.U.	decurtazione	base imponibile
A/3	267/3	350,67	160	56107,2	5,00%	58912,56
C/6	267/4	28,66	160	4.585,60	5,00%	4.814,88
Totale						63.727,44

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto dei costi necessari a sanare i vizi e difformità riscontrati.

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguglio %	Superficie Comm. Mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Foglio 2/NCT Mappale 267 Subalterno 3	Abitazione ai piani rialzato e primo	Mq 126,00	100 %	126	€ 550,00	€ 69.300,00
	Balconi	Mq 5,00	25 %	1,25	€ 550,00	€ 687,50
	Area	Mq 250,00	10 %	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Foglio 2/NCT Mappale 267 Subalterno 4	Autorimessa al piano terra	Mq 16,00	50 %	8,00	€ 550,00	€ 4.400,00

totale valore di mercato € 75.762,50

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 10% in quanto l'immobile è occupato con regolare contratto di affitto e di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di **€ 55.000,00** dell'immobile nel complesso.



All. 1.1: visura catastale

All. 1.2: estratto di mappa

All. 1.3: planimetrie

All.1.4: ispezione ipotecaria

All.1.5: Concessioni

All. 1.6: APE

Fotografie



LOTTO 2: IMMOBILI IN MONTIRONE

I beni costituenti il presente lotto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Montirone come segue (vedi visura catastale allegato 2.1):

- C.F. Fg. 2/NCT, sezione censuaria NCT, via Artigianale n.19-23, Traversa I via Artigianale n.1, mappali:

253/2 P.T Cat. D/1 RC. € 58,36

253/3 P.T.1 Cat. D/7 RC. € 10.367,18

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

Per quota 1/1 proprietà

DESCRIZIONE ATTUALE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un capannone industriale con antistante palazzina uffici di due piani fuori terra e pertinente cabina elettrica, il tutto situato nella zona industriale/artigianale del comune di Montirone, zona prettamente artigianale a nord ovest del paese ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; Montirone è un comune di circa 5.000 abitanti situato nella pianura Bresciana a sud est del capoluogo e a circa 15 Km dal centro della città di Brescia; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dell'intero complesso artigianale sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T (**allegato 2.2**); la particella 253 su cui insiste l'intero fabbricato in oggetto confina:

A nord con la via Artigianale (particella 69) e con la particella 252, ad est le particelle 252 e 182, a sud con le particelle 182 e 208 e ad ovest con la via Artigianale Traversa I (particella 249).

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di opificio artigianale composto da capannone, palazzina uffici, corte pertinenziale e cabina elettrica, il tutto realizzato agli inizi degli anni 90.

L'opificio artigianale oggetto della presente è composto al piano terra da un ampio capannone di altezza interna sotto trave di ml. 6,85 circa e della superficie di mq 890,00 circa, una zona destinata a docce, spogliatoi, ripostigli e bagni a servizio del capannone con altezza di ml 2,95 circa per una superficie complessiva di mq 67,00 circa, una zona uffici con ingresso e rispettivi servizi con altezza di ml 2,95 circa per complessivi mq 235,00 circa e un portico di circa mq 80,00 circa; il piano primo è composto da uffici con relativi servizi con altezza di ml 2,90 circa per mq 365,00 circa e da una terrazza di mq 5,00 circa; completano la proprietà una cabina elettrica di circa mq 20,00 e la corte pertinenziale esclusiva di circa mq 1.300,00 circa.

L'edificio presenta struttura prefabbricata, facciate del capannone in pannelli prefabbricati con rivestimento in ghiaietto e della palazzina con serramenti di alluminio e vetro; il lotto è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera zincata tipo Orso grill ed è dotato di due accessi carrai automatizzati e di un accesso pedonale verso gli uffici, la corte è in gran parte asfaltata e in minor parte destinata ad aiuole.

Il capannone presenta copertura il lamiera coibentata e lucernari traslucidi, pilastri con mensole per carroponete (è anche presente un carroponete, compreso nel valore totale della presente stima), pavimenti in battuto di cemento, serramenti a nastro, illuminazione al neon, impianto di riscaldamento con strisce termo riscaldanti (non in funzione) e portoni in alluminio coibentato.

La zona spogliatoi e docce presenta serramenti in alluminio e vetrocamera, porte in alluminio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto a quadrati, i bagni per sanitari e rubinetteria risalgono agli anni 90.

Le zone uffici sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in quadrati con illuminazione al neon, pavimenti in piastrelle di ceramica e impianto di riscaldamento e raffreddamento WRV; i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica e sono di recente realizzazione; la scala interna di collegamento tra i due piani è rivestita in marmo di Botticino.

Il complesso è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, telefonico e di antifurto.

All'interno della corte è presente la cabina elettrica realizzata con struttura prefabbricata.

Le unità immobiliari attualmente sono occupate dalla società CST Centro Servizi Trafilerie Spa in quanto promittente acquirente del contratto preliminare a rogito del Notaio Paola Esposito Rep. 53546/24492 del 18.02.2022.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi, le planimetrie catastali (**allegato 2.3**) non corrispondono alla situazione fisica



ricontrata e le unità immobiliari in oggetto non sono pertanto conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in quanto:

- l'angolo nord ovest del capannone è leggermente diverso in quanto è rappresentato smussato ed è stato realizzato ad angolo retto;
- sono presenti dei pilastri in più rispetto a quanto rappresentato.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Per quota 1/1 proprietà

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:

Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

Si segnalano unicamente:

- La servitù industriale di cui all'atto in data 18 marzo 1994 nn. 63908 e 65282 di repertori Notaio Antonio Langella, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 22 agosto 1994 ai nn. 22726/16233, con il quale



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi (**allegato 2.6**):

- concessione edilizia n. 35/93 in data 22 giugno 1993 n. 524 di Prot e n. 22/93 R.C.,
- concessione edilizia n. 59/93 in data 27 dicembre 1993 n. 3865/93 di Prot. e n. 88/93 R.C.,
- agibilità rilasciata in data 20 dicembre 1995 n. 5;
- permesso di costruire n. 11/2018, pratica n.37/2018 in data 2 maggio 2018.

Le opere realizzate non corrispondono esattamente in quanto l'angolo nord ovest del capannone è leggermente diverso in quanto era previsto smussato ed è stato realizzato ad angolo retto e sono presenti dei pilastri in più rispetto all'autorizzato.

Tutte le difformità sopra descritte si possono ritenere sanabili.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia (**allegato 2.4**) risultano presenti gli attestati di certificazione energetica validi fino al 19.07.2027 che classificano gli immobili in classe "D".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
D/1	253/2	58,36	65	3.793,40	5%	3.983,07
D/7	253/3	10.367,18	65	673.866,70	5%	707.560,04
Totale						711.543,11



VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore della corte esclusiva è già ricompreso nel valore attribuito al capannone.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni nonché del carroponete rinvenuto, e del costo per sanare le difformità riscontrate.

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguglio %	Superficie Comm. Mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Foglio 2/NCT Mappale 253 Subalterno 2	Capannone al piano terra	Mq 890,00	100%	890	330	€ 293.700,00
	Zona a servizi del capannone	Mq 67,00	100%	67	330	€ 22.110,00
	Uffici al piano terra e primo	Mq 600,00	100%	600	500	€ 300.000,00
	Portico al piano terra	Mq 80,00	35,00%	28	330	€ 9.240,00
	Terrazza al piano primo	Mq 5,00	35,00%	1,75	330	€ 577,50
Foglio 2/NCT Mappale 253 Subalterno 3	Cabina Elettrica al piano terra	Mq 20,00	100%	20	a corpo	€ 5.000,00

totale valore di mercato € 630.627,50

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 15% in quanto l'immobile è occupato ed è presente un preliminare di vendita e di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di **€ 400.000,00** dell'immobile nel complesso.

All. 2.1: visura catastale

All. 2.2: estratto di mappa

All. 2.3: planimetrie

All.2.4: APE

All.2.5: ispezione ipotecaria

All. 2.6: Concessioni

Fotografie



LOTTO 3: IMMOBILI IN LENNA

I beni costituenti il presente lotto risultano censiti nel comune di Lenna come segue (vedi visura catastale **allegato 3.1**):

- **C.F. Fg. 20**, via Cantone S. Francesco n. 31, mappale **923/701** P.S1.T.1 Cat. A/4 Cl. 1 Vani 2,5 RC. € 56,81
- **C.T. Fg. 9 (logico) Fg. 7 (fisico)**, mappale: **3884** di mq 580 – prato -

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:

Per quota 1/1 proprietà

DESCRIZIONE ATTUALE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale con adiacente terreno lasciato a prato, il tutto situato in una zona montana del comune di Lenna (BG) situata a nord est del paese nella località Cantone San Francesco poco servita e non comodamente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; Lenna è un piccolo comune di circa 600 abitanti situato nell'alta val Brembana a circa 38 Km dal centro della città di Bergamo; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini del fabbricato rurale sono deducibili in base all'elaborato planimetrico catastale (allegato 3.2) e dall'estratto di



mappa del C.T (allegato 3.3).; la particella 923 sub. 701 in oggetto confina:

A nord con la particella 923 sub. 1, ad est con strada/corte comune con al di là le particelle 921, 920 e 947, a sud con la particella 2765 e ad ovest con le particelle 3883 e 3884.

I confini del terreno montano sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T.; la particella 3884 in oggetto confina:

A nord con le particelle 3218, 881 e 3883, ad est con le particelle 923 e 2765, a sud con le particelle 889 e 4190 e ad ovest con la particella 3216.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione cielo terra di un vecchio fabbricato rurale montano di due piani fuori terra e un piano seminterrato, la pozione è composta al piano seminterrato da ingresso e cucina, al piano rialzato da camera e al piano primo da un solaio per una superficie complessiva di mq 120,00 circa, completano la proprietà una piccola corte esclusiva di mq 35,00 circa e un terreno a prato di circa mq 580,00 catastali posto ad ovest del fabbricato.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con murature in pietra e tetto in legno, alle finestre ante di legno; l'edificio si presenta in stato di totale abbandono e quasi pericolante; il terreno adiacente è in notevole pendenza, lasciato a prato e non è fisicamente recintato ed identificato.

Le unità immobiliari all'atto del sopralluogo sono risultate libere e in stato di abbandono.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi le planimetrie catastali corrispondono alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto è pertanto conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (**all. 3.3**).

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

- atto del Notaio Paola Esposito in data 13.12.2016 Rep. 47848/20043 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 16/12/2016 ai numeri 56293/37586.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Bergamo (**allegato 3.6**) con aggiornamento al 06.04.2023



sono emerse le seguenti formalità:

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:

Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

Si segnala unicamente:

- La servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso dalla via comunale a carico della striscia di terreno della larghezza di metri tre facente parte della porzione di area già identificata al Catasto Terreni del Comune di Lenna (BG) al foglio logico 9 (foglio fisico 7) con i mappali 924 e 3884 ed a favore della porzione di area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lenna (BG) al foglio logico 9 (foglio fisico 7) con mappali 3883 e 3784 costituita con atto autenticato in data 09.04.2009 al n. 115986/53907 di repertorio del Notaio Mario Donati, registrato a Clusone (BG) il 17.04.2009 col n. 1217 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 21.04.2009 ai n.ri 21532/11960.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati anteriormente al 01 settembre 1967 e non sono stati oggetto di interventi successivi.

Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica **allegato 3.5**, cui si rimanda per miglior riscontro ed integrale analisi, il terreno risulta in ambito di "Verde di Rispetto e Salvaguardia" mentre il fabbricato ricade in ambito di "Nuclei urbani di Antica Formazione".



Sistema del verde



Verde di rispetto e di salvaguardia

Sistema della residenza



Nuclei urbani di antica formazione

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia risulta presente l'attestato di certificazione energetica (allegato 3.4) valido fino al 09.12.2026 che classifica l'immobile in classe "G".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
A/4	923/701	56,81	160	9.089,60	5%	9.544,08
Totale						9.544,08

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.



Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
C.F. Foglio 20 mappale 923/701	Fabbricato Rurale	Mq 120,00	100%	120	110	€ 13.200,00
	Corte esclusiva	Mq 35,00	10%	3,5	110	€ 385,00

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
C.T. Foglio 9 mappale 3884	Terreno montano a prato	Mq 580,00	2,50	€ 1.480,00

totale valore di mercato € 15.065,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € 12.000,00 degli immobili (fabbricato rurale e terreno) nel complesso.

All. 3.1: visura catastale

All. 3.2: estratto di mappa

All. 3.3: planimetrie

All. 3.4: APE

All. 3.5: CDU

All. 3.6: ispezione ipotecaria

Fotografie



RIEPILOGO STIME

Di seguito si riepilogano le stime:

LOTTO	COMUNE	CATASTO	SEZ	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT	STIMA PER LIQUIDAZIONE
1	Capriano del Colle	F	NCT	2	267	3	A3	€ 55.000,00
	Capriano del Colle	F	NCT	2	267	4	C6	
2	Montirone	F	NCT	2	253	2	D1	€ 400.000,00
	Montirone	F	NCT	2	253	3	D7	
3	Lenna (BG)	F		20	923	701	A4	€ 12.000,00
	Lenna (BG)	T		9	3884			

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

18.05.2023



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

