

STUDIO MAZZOLI PIETRO GIOVANNI

Via Mazzini nr. 26

25043 Breno (BS)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI ACQUISITI ALLA MASSA DEL

FALLIMENTO [REDACTED] CON SEDE

LEGALE A [REDACTED]'

Il Giudice Delegato

Dott. Raffaele del Porto

Il Curatore Fallimentare

Rag. Orianna Turla

Il Consulente Tecnico

Geom. Pietro Giovanni Mazzoli

Breno lì.....

ANALISI SITUAZIONE CATASTALE

Una prima verifica catastale degli immobili in proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] ha evidenziato che la ditta risulta inserita in banca dati con una indicazione non sempre corretta, il tutto in conseguenza alla non corretta definizione e voltura dei vari passaggi societari, oltre al mancato inserimento di alcuni passaggi notarili.

La ditta risulta inserita nella banca dati catastale come:

- [REDACTED] CON SEDE A CHIUDUNO (BG);
- [REDACTED] CON SEDE A PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS);

Si procede pertanto ad una prima analisi degli immobili.

Comune di Passirano

- 1) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana
PAS Foglio nr. 4 Particella 4235 sub. 5 categoria C/1 Consistenza 60 mq. (Ufficio);
- 2) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana
PAS Foglio nr. 4 Particella 4235 sub. 20 categoria C/2 Consistenza 81 mq. (Deposito);
- 3) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana
PAS Foglio nr. 4 Particella 4235 sub. 48 categoria C/6 Consistenza 12 mq. (Posto Macchina Esterno);
- 4) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana
PAS Foglio nr. 4 Particella 4235 sub. 66 categoria area urbana
Consistenza /// (Corte Comune);
- 5) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana

	PAS Foglio nr. 4 Particella 4235 sub. 69 categoria C/2 Classe 1	
	Consistenza 244 mq. Rendita 176,42 (Portico Comune);	
	6) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	PAS Foglio nr. 6 Particella 3640 sub. 514 categoria A/2 Consistenza	
	9,5 vani (Abitazione);	
	7) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	PAS Foglio nr. 6 Particella 3640 sub. 524 categoria C/6 Consistenza	
	33 mq. (Autorimessa pertinenza Abitazione);	
	8) Comune Censuario di Passirano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	PAS Foglio nr. 6 Particella 3640 sub. 503 categoria Area Urbana 550	
	mq. (Area Esterna al complesso comune con altre ditte);	
	<u>Comune di Rudiano</u>	
	9) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Terreni, Sezione /// Foglio	
	nr. 9 Particella 630 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 Superficie	
	263 mq. Reddito Domenicale 2,51 Reddito Agrario 2,85 (Terreno);	
	10) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Terreni, Sezione /// Foglio	
	nr. 9 Particella 635 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 Superficie	
	1.240 mq. Reddito Domenicale 11,85 Reddito Agrario 13,45	
	(Terreno);	
	11) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 2 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 30 mq. (Autorimessa interrata);	
	12) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 3 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 30 mq. (Autorimessa interrata);	

	13) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 4 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 30 mq. (Autorimessa interrata);	
	14) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 5 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 30 mq. (Autorimessa interrata);	
	15) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 6 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 30 mq. (Autorimessa interrata);	
	16) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 7 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 28 mq. (Autorimessa interrata);	
	17) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 8 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	18) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 9 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	19) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 10 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	20) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 11 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	21) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	

	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 12 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	22) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 13 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	23) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 14 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	24) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 15 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	25) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 16 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	26) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 17 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	27) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 18 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	28) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 19 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 18 mq. (Autorimessa interrata);	
	29) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 20 categoria C/6 Classe 3	

	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	30) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 21 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	31) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 22 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	32) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 23 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	33) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 24 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	34) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 25 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	35) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 26 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	36) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 27 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	
	37) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana	
	NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 28 categoria C/6 Classe 3	
	Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);	

38) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana

NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 29 categoria C/6 Classe 3

Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);

39) Comune Censuario di Rudiano, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana

NCT Foglio nr. 8 Particella 670 sub. 30 categoria C/6 Classe 3

Consistenza 16 mq. (Autorimessa interrata);

Comune di Palazzolo sull'Oglio

40) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati,

Sezione Urbana NCT Foglio nr. 23 Particella 188 sub. /// categoria

D/7 Classe /// Consistenza //// (Deposito);

41) Comune Censuario di Palazzolo sull'Oglio, Catasto Terreni, Sezione

/// Foglio nr. 23 Particella 187 Qualità Seminativo Irriguo Classe 2

Superficie 75 mq. Reddito Domenicale 0,60 Reddito Agrario 0,74

(Terreno comune - strada ingresso fabbricati);

42) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati,

Sezione Urbana NCT Foglio nr. 41 Particella 389 sub. 3 categoria

A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani (Abitazione);

43) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati,

Sezione Urbana NCT Foglio nr. 41 Particella 389 sub. 4 categoria

C/6 Classe 1 Consistenza 40 mq. (Autorimessa pertinenza

Abitazione);

44) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati,

Sezione Urbana NCT Foglio nr. 40 Particella 964 sub. 1 categoria In

corso di Costruzione Classe //// Consistenza //// (Fabbricati in Corso

di Costruzione);

45) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT Foglio nr. 40 Particella 964 sub. 6 categoria In corso di Costruzione Classe //// Consistenza //// (Fabbricati in Corso di Costruzione);

46) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT Foglio nr. 40 Particella 964 sub. 8 categoria In corso di Costruzione Classe //// Consistenza //// (Fabbricati in Corso di Costruzione);

47) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT Foglio nr. 40 Particella 964 sub. 13 categoria In corso di Costruzione Classe //// Consistenza //// (Fabbricati in Corso di Costruzione);

48) Comune Censuario di Palazzolo Sull'Oglio, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT Foglio nr. 40 Particella 965 sub. /// categoria Area Urbana Classe //// Consistenza 69 mq. (Area Comune ai fabbricati);

Comune di Chiuduno

49) Comune Censuario di Chiuduno, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana /// Foglio nr. 4 Particella 5256 sub. 19 categoria A/7 Classe 2 Consistenza 6,5 vani (Abitazione);

50) Comune Censuario di Chiuduno, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana /// Foglio nr. 4 Particella 5256 sub. 42 categoria C/6 Classe 2 Consistenza 25 mq. (Autorimessa pertinenza all'Abitazione);

IMMOBILI IN PASSIRANO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 4235 SUB. 5, 20, 48, 66 E 69

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati e Terreni:

Comune Censuario di Passirano - codice G361 - Provincia di Brescia

a) Sezione urbana PAS foglio 4 particella 4235 sub 5 Cat. C/1 classe 7

Consistenza 60 mq. Rendita € 867,65 PIAZZA EUROPA piano T -
variazione del 03/02/1995 nr. 1680.1/1995 in atti dal 19/11/1999

VARIAZIONE PARTI COMUNI - PIANO STR. 98/99.

b) Sezione urbana PAS foglio 4 particella 4235 sub 20 Cat. C/2 classe 6

Consistenza 81 mq. Rendita € 142,23 PIAZZA EUROPA piano 1 -
variazione del 03/02/1995 nr. 1680.1/1995 in atti dal 19/11/1999

VARIAZIONE PARTI COMUNI - PIANO STR. 98/99.

c) Sezione urbana PAS foglio 4 particella 4235 sub 48 Cat. C/6 classe 1

Consistenza 12 mq. Rendita € 22,31 PIAZZA EUROPA piano T -
variazione del 03/02/1995 nr. 1680.1/1995 in atti dal 19/11/1999

VARIAZIONE PARTI COMUNI - PIANO STR. 98/99.

d) Sezione urbana PAS foglio 4 particella 4235 sub 66 Cat. Area Urbana
classe /// Consistenza /// mq. Rendita € /// PIAZZA EUROPA - Variazione

del 03/02/1995 nr. 1679.1/1995 in atti dal 02/11/1999 FUSIONE, VAR.

REDD. - PIANO STR. 98/99.

e) Sezione urbana PAS foglio 4 particella 4235 sub 69 Cat. C/2 classe 1

Consistenza 244 mq. Rendita € 176,42 PIAZZA EUROPA n. SN. -

Variazione del 03/02/1995 nr. 1679.1/1995 in atti dal 02/11/1999 FUSIONE,

VAR. REDD. - PIANO STR. 98/99.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PASSIRANO

Particella 4235 sub. 5 Foglio 4

██ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ - proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa risulta inserita per

COSTITUZIONE del 10/06/1992 nr. 6947/1992 in atti dal 02/11/1999

PIANO STRAORDINARIO 98-99 ed oggetto di variazione del 03/02/1995

nr. 1680.1/1995 in atti dal 19/11/1999 VARIAZIONE PARTI COMUNI -

PIANO STRAORD. 98/99.

Particella 4235 sub. 20 Foglio 4

██ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ - proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

Particella 4235 sub. 5, 20, 48, 66 e 69 foglio 4

anteriore al ventennio l'immobile era distinto con il numero di mappa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Passirano con la particella 4235 (ex 2145/b) e 4237 (ex 2077/b), con denuncia di cambiamento nr. 8156 del 12.11.1991 i mappali 4235 e 4237 sono stati accorpati in unico mappale censito con il numero 4235 e successiva denuncia di accatastamento in data 10.06.1992 nr. 6947 di protocollo si è provveduto alla costituzione del nuovo fabbricato in atti dal 02.11.1992.

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

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 4235 sub. 5, sub. 20, sub. 40, **rimanendo alla ditta [REDACTED] la quota di proprietà delle particelle censite ai nr. 4235 sub. 66 e sub. 69 in quanto le stesse non risultano citate nell'atto, pur trattandosi di area urbana e Portico comuni alle varie unità immobiliari;**

- atto pubblico in data 09.02.1993 Notaio Pezzi di Brescia repertorio nr. 28052/9101 registrato all'Ufficio Registro di Brescia il 18.02.1993 al nr. 596 serie 1V trascritto a Brescia il 12.02.1993 ai nr. 3995/2728, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava le particelle nr. 4235 sub. 5, sub. 15, sub. 20, sub. 26, sub. 27 e sub. 48 oltre alle quote comuni della particella censita al sub. 61 comprendente piazzale, portico e marciapiede,

dalla [redacted] di Passirano;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 4235 sub. 5, 20, 48, 66 e 69 foglio 4

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

contro [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio nr. 99181/18562 con la ditta [redacted] variava la Ragione Sociale in [redacted] ed acquistava i mappali nr. 4235 sub. 5, sub. 20 e sub. 48 oltre le quote dei beni comuni.

Particella 4235 sub. 5, 20, 48, 66 e 69 foglio 4

Trascrizione R.G. 3995 R.P. 2728 del 09.02.1993 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

contro [redacted] con sede a PASSIRANO (BS) codice fiscale [redacted]

Notaio Pezzi Maria di Brescia repertorio nr. 28052/9101 registrato

all'Ufficio Registro di Brescia il 18.02.1993 al nr. 596 serie 1V trascritto a
Brescia il 12.02.1993 ai nr. 3995/2728 con la quale [REDACTED]
[REDACTED] le particelle nr. 4235 sub. 5, sub. 15, sub. 20, sub. 26, sub.
27 e sub. 48 oltre alle quote comuni della particella censita al sub. 61
comprendente piazzale, portico e marciapiede, dalla [REDACTED]
[REDACTED] di Passirano

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agencia 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:

Particella 4235 sub. 5, 20, 48 e 66 e 69 foglio 4

Iscrizione R.G. 63554 R.P. 14883 del 24.11.2006 Agencia del Territorio
Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E
DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) SOCIETA'
COOPERATIVA con sede a Pompiano (BS) in Piazza S. Andrea 12/14
codice fiscale nr. 00436650170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice
fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Franco Treccani di Brescia in data 13.11.2006 Repertorio nr. 130239/36994 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 270.000,00.= sugli immobili foglio 4 particella 4235 sub. 5, 20, 48.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS) domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 4 particella 4235 sub. 5, 20, 48.

Iscrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 4 particella 4235 sub.

5, 20, 48.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] c/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

COERENZE

Le unità immobiliari censite nel Comune di Passirano Catasto Fabbricati foglio 6 alle particelle 4235 sub. 5 e 20 e 48 e 66 e 69 e costituiscono una piccola parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale - commerciale posto nel centro dell'abitato di Passirano con accesso da Piazza Europa nr. 26.

Trattasi di una struttura e posta su tre livelli fuori terra ed uno interrato in un'area dotata di ampi spazi verdi.

La collocazione centrale dell'immobile permette il collegamento dello stesso a tutte le principali arterie viarie della zona.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Passirano Catasto Fabbricati Sezione Urbana PAS

- Foglio 4 Particella 4235 sub. 5 Attività commerciale posta al piano terra utilizzata come Ufficio;

- Foglio 4 Particella 4235 sub. 20 Deposito al piano seminterrato.

- Foglio 4 Particella 4235 sub. 48 Posto macchina scoperto esterno posto al piano terra.

- Foglio 4 Particella 4235 sub. 66 Area Urbana comune con altre ditte posta al piano terra utilizzato come percorso pedonale.

- Foglio 4 Particella 4235 sub. 69 Area Urbana comune (portico) con altre ditte posta al piano terra utilizzato come percorso pedonale;

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Particelle 4235 sub. 5, 20, 48, 66, 69 del foglio 4

Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Passirano Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari censite alle particelle 4235 sub. 5, sub. 20, sub. 48, sub. 66 e sub. 69 del foglio 4 si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia nr. 248/90 rilasciata dal Comune di Passirano il 21.01.1991 per l'edificazione dell'immobile;

- Concessione Edilizia nr. 109/92 rilasciata dal Comune di Passirano il

28.05.1992 in variante alla precedente C.E. nr. 248/90;

- Richiesta Autorizzazione all'abitabilità presentata al Comune di Passirano in data 16 ottobre 1992 per l'intero immobile censito alla particella 4235 del foglio 4;

- Permesso di agibilità nr. 21 rilasciato dal Comune di Passirano il 06.08.1993 per la particella 4235 sub. 5 del foglio 4;

- Attestato di Certificazione Energetica registrato il 21.03.2012 per la particella 4235 sub. 5 foglio 4;

Si certifica infine la quasi completa corrispondenza tra le opere autorizzate e quelle edificate e censite, ad esclusione del locale Deposito posto al piano seminterrato (sub. 20) che presenta una divisoria oltre che aperture difformi, che dovranno essere sanate prima dell'atto notarile.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 4235 sub. 5, 20, 48, 66, 69 del foglio 4

Trattasi di unità immobiliari costituenti piccola parte di un fabbricato edificato negli anni 1991/92 con accesso da Piazza Europa quindi sito in zona centrale dell'abitato di Passirano, nelle immediate vicinanze del Municipio.

La sua collocazione in zona centrale, oltre alla disponibilità di adeguati parcheggi pubblici e di tutti i servizi rende particolarmente interessante l'immobile a destinazione commerciale.

L'analisi del fabbricato tiene conto del grado di manutenzione della struttura

che si presenta in ottime condizioni, denotando una buona generale conservazione della struttura.

Il fabbricato si presenta come una costruzione libera su tre lati disposta su quattro piani, seminterrato, terra, primo e secondo, con murature in calcestruzzo armato al piano seminterrato, con primo solaio in lastrale, murature ai piani in Laterizio Porizzato ai piani superiori, intonacate esternamente al civile, solaio intermedi in laterocemento.

Gli ingressi pedonali all'ufficio (sub. 5) ed alla scala di accesso al deposito/cantina (sub. 20) avvengono da un porticato comune con altre unità immobiliari (sub. 69).

Particella 4235 sub. 5.

Trattasi di unità immobiliare costituita da unico grande locale adibito e censito come unità commerciale, con annesso piccolo servizio igienico. Il locale dispone di un accesso diretto dall'esterno che si affaccia sul portico comune e che avviene da una porta in legno con la medesima tipologia del resto della vetrata che costituisce tutta la parete sud del locale.

Il locale dispone inoltre di un accesso realizzato con una porta in legno che lo collega al vano scale centrale, comune con tutte le unità poste ai piani superiori ed inferiori.

I locali si presentano in buone condizioni, con pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate con tempera di vari colori, pavimentazioni in ceramica di buona qualità, battiscopa in cemento, impianto elettrico sottotraccia e perfettamente funzionante anche se datato come tipologia e caratteristiche dei materiali.

L'impianto idraulico sempre sottotraccia per il servizio igienico, per quanto riscontrabile visivamente è funzionante, l'impianto di riscaldamento è composto da elementi radianti in alluminio e da caldaia murale a gas, inoltre nel locale è posizionato un piccolo condizionatore a muro.

Il servizio igienico e l'antibagno presentano un rivestimento con parziale piastrellatura delle pareti.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera anche se di non recente fattura, quelli interessanti il lato posteriore della struttura sono dotati di inferriate.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed adatte all'uso a cui è destinata.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq. 59,97

Particella 4235 sub. 20.

Trattasi di locali posti al piano seminterrato che dispongono di un accesso carrabile comune sito sul lato posteriore della struttura e di un accesso pedonale sulla scala comune alla quale si accede dal portico posto su Piazza Europa.

Il locale si presenta catastalmente come unico ampio locale con unica piccola apertura che non ne permette l'utilizzo come autorimessa ma solo come deposito, anche se in realtà è stata realizzata abusivamente una parete con tavolato intonacato su entrambi i lati, oltre che una nuova porta di accesso che ha permesso di dividere il locale originario in due stanze separate ed indipendenti.

Non si è reperita nessuna pratica edificatoria che autorizzasse tale modifica,

che dovrà pertanto essere rimossa.

I locali si presentano murature perimetrali in Calcestruzzo Armato, prive di intonacatura e tinteggiatura, una parete divisoria in tavolato con intonaco al semicivile, pavimentazioni in battuto di cemento parzialmente trattate con strato superficiale al quarzo.

La parete ove sono ubicate le due porte di ingresso ai locali (porte in ferro) è in laterizio porizzato con intonacatura al semicivile.

L'impianto elettrico del tipo esterno si presenta in buone condizioni.

L'impianto idrico è costituito da una piccola fontana posto sul lato posteriore del locale destro e dagli scarichi posti sotto il pavimento che si individuano in quanto vi intravedono i pozzetti di ispezione degli stessi.

I locali sono in buone condizioni ed adatti all'uso.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq. 81,00

Particella 4235 sub. 48.

Trattasi di posto macchina esclusivo posto sul lato posteriore dell'edificio, inserito tra altri posti macchina, che si presenta leggermente rialzato rispetto alla carreggiata stradale dalla quale è diviso da un cordolo in calcestruzzo, pertanto occupa la spazio compreso tra lo stabile e la sede stradale.

La pavimentazione è in conglomerato bituminoso e non sono riscontrabili segni particolari di usura della stessa.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq. 12,00

Particella 4235 sub. 66.

Area urbana comune che occupa tutti i camminamenti pedonali o le parti

comuni poste sul lato posteriore dell'edificio ed utilizzate per poter transitare pedonalmente lungo il lato dell'edificio ed accedere alle varie aperture poste sul lato stesso oltre che allo scivolo di accesso al piano seminterrato ed ai posti macchina esterni esclusivi.

L'unità comprende inoltre l'area posta anteriormente all'immobile, sulla quale si affaccia il portico, pavimentata in conglomerato bituminoso ed utilizzata come sede stradale di passaggio pubblico.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq. 762,00

Particella 4235 sub. 69.

L'unità immobiliare individua l'area comune adibita a portico aperto della struttura. La sua collocazione (affaccio diretto sulle varie attività commerciali poste al piano terra) e la sua destinazione lo rendono a tutti gli effetti un passaggio pubblico.

Il portico leggermente rialzato dal terreno esterno, presenta aperto sul lato esterno, con una pavimentazione in piastrelle di buona qualità ed un bordo in marmo bianco.

Le pareti risultano intonacate al civile.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq. 244,00

Superficie unità Immobiliari

particella 4235 sub. 5 – Ufficio-Negozio mq. 59,97;

particella 4235 sub. 20 – Deposito mq. 81,00;

particella 4235 sub. 48 – Posto Macchina mq. 12,00;

particella 4235 sub. 66 – Area Urbana Comune mq. 762,00;

particella 4235 sub. 69 – Area Urbana Comune mq. 244,00;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Passirano

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Passirano con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 21 del 30.05.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 7,6/1.000 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 623,16 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)
9. La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali

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 Passirano 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 a Negozio – Ufficio con relative pertinenze deposito, posto macchina esterno, quota parte portico ed aree comuni censita nel Comune di Passirano con le particelle nr. 4235 sub. 5, sub. 20, sub. 48, sub. 66 e sub. 69:

✓ Valore superficie netta di pavimento negozio (sub. 5) di 1.700,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta di pavimento deposito (sub. 20) di 1.000,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta di pavimento posto auto (sub. 48) di 700,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta corte comune (sub. 66) di // // // // // €/mq.

✓ Valore superficie netta di portico comune (sub. 69) di 200,00 €/mq.

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

- locale negozio mq. 59,97.= superficie ragguagliata (1/1) = mq. 59,97

* Euro/mq. 1.700,00 = Euro 101.949,00.=;

- locale deposito mq. 81,00 = superficie ragguagliata (1/1) = mq. 81,00

* Euro/mq. 1.000,00 = Euro 81.000,00.=;

- posto macchina scoperto mq. 12,00 = superficie ragguagliata (1/1) =

mq. 12,00 * Euro/mq. 700,00 = Euro 8.400,00.=;

- corte comune, passaggi comuni mq. 762,00.= superficie ragguagliata

(1/1) = mq. 762,00 * Euro/mq. 0,00 = Euro 0,00.=;

- portico comune mq. 244,00 = superficie ragguagliata (1/1) = mq.

244,00 * quota possesso 143,20/1.000 * Euro/mq. 200,00 = Euro

6.978,00.=;

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Passirano e censite alle particelle 4235 sub. 5, sub. 20 e sub. 48 del foglio 4 oltre alle quote di 143,20/1.000 posseduto dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Passirano e censite alle particelle 4235 sub. 66 e sub. 69 del foglio 4, oltre alle quote dei beni comuni non censibili (sub. 13 e sub. 60), tenuto conto delle opere difformi rilevate sull'unità immobiliare censita al sub. 20 ammonta pertanto ad Euro 198.327,00.= (euro diconsi

centonovantottomilatrecentoventisette e zero centesimi).

IMMOBILI IN PASSIRANO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 3640 SUB. 514, 524 E 503

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

f) Sezione urbana PAS foglio 6 particella 3640 sub 514 Cat. A/2 classe 1
Consistenza 9,5 vani Rendita € 515,17 VIA GARIBALDI n. SN. piano S1 -
1 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.02.2011 nr. 55895.1/2011 in
atti dal 25/02/2011 (protocollo n. BS0110834) VARIAZIONE
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

g) Sezione urbana PAS foglio 6 particella 3640 sub 524 Cat. C/6 classe 2
Consistenza 33 mq. Rendita € 71,58 VIA GARIBALDI n. SN. piano S1 -
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.02.2011 nr. 55940.1/2011 in atti
dal 25/02/2011 (protocollo n. BS0110880) VARIAZIONE
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

h) Sezione urbana PAS foglio 6 particella 3640 sub 503 Cat. Area Urbana
classe /// Consistenza 550 mq. Rendita € /// VIA GARIBALDI piano T -
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.02.2011 nr. 55857.1/2011 in atti
dal 25/02/2011 (protocollo n. BS0110795) VARIAZIONE
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PASSIRANO

Particella 3640 sub. 514 Foglio 6

████████████████████ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ – proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa risulta inserita per COSTITUZIONE (con il subalterno nr. 2) del 28/05/1991 e successivamente modificata con:

- VARIAZIONE del 25/10/1997 nr. G00925.1/1997 in atti dal 25/10/1997

Registrazione FUSIONE, AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE;

- FRAZIONAMENTO del 17.09.1998 NR. b00015.1/1998 in atti dal 17.09.1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

- VARIAZIONE del 27/11/1999 nr. B04766.1/1999 in atti dal 27/11/1999

NUOVA COSTRUZIONE SU AREA URBANA;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.06.2001 n. 12745.1/2001 in atti dal 22/06/2001 (protocollo n. 251380) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2011 n. 55895.1/2001 in atti dal 25/02/2011 (protocollo BS0110834) VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

Particella 3640 sub. 524 Foglio 6

████████████████████ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ – proprietà per 1/1

modificata con:

- VARIAZIONE del 25/10/1997 nr. G00925.1/1997 in atti dal 25/10/1997

Registrazione FUSIONE, AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE;

- FRAZIONAMENTO del 17.09.1998 NR. b00015.1/1998 in atti dal

17.09.1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

- VARIAZIONE del 27/11/1999 nr. B04766.1/1999 in atti dal 27/11/1999

NUOVA COSTRUZIONE SU AREA URBANA;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.06.2001 n. 12745.1/2001 in

atti dal 22/06/2001 (protocollo n. 251380) VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2011 n. 55857.1/2001 in

atti dal 25/02/2011 (protocollo BS0110795) VARIAZIONE

TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 3640 sub. 514, 524, 503 foglio 6

anteriore al ventennio l'immobile era distinto con il numero di mappa

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Passirano con la particella 3640

sub. 2 e 501, con denuncia di variazione nr. G00925.1/1997 del 25.10.1997

la particella ha generato la nuova particella 3640 sub. 501 Area Urbana di

mq. 2140 e successivo Frazionamento e variazione del 17.09.1998 nr.

B00015.1/1998 e variazione del 27.11.1999 nr. B04766.1/1999 si sono

generate, oltre ad altre particelle, le particelle 3640 sub. 503, 514, 524

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta XXXXXXXXXX

██████████ in forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della ██████████ le particelle nr. 3640 sub. 524, sub. 503, sub. 514

- atto pubblico in data 24.03.2000 Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo repertorio nr. 5086/1728 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 31.03.2000 al nr. 185 serie 1V trascritto a Brescia il 05.04.2000 ai nr. 14012/7606, con il quale la ditta ██████████ acquistava le particelle nr. 3640 sub. 503, sub. 514, sub. 524 e le relative quote dei beni comuni non censibili;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 3640 sub. 514, 524 e 503 foglio 6

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore ██████████ con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale ██████████

contro ██████████ con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale ██████████

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio

nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la

Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava i mappali

nr. 3640 sub. 514, sub. 524 e sub. 503 oltre le quote dei beni comuni.

Trascrizione R.G. 14012 R.P. 7606 del 05.04.2000 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a Passirano il [REDACTED]

[REDACTED] nata a Cazzago San Martino il

Atto Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo sull'Oglio in data 24 marzo 2000

Repertorio nr. 5086/1728 con la ditta [REDACTED]

acquistava i mappali nr. 3640 sub. 514, sub. 524 e sub. 503 oltre le quote dei

beni comuni.

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:

Particella 3640 sub. 514, 520 e 503 del foglio 6

Iscrizione R.G. 19344 R.P. 4161 del 12.04.2006 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA SPA con

sede a BRESCIA (BS) in Via Dalmazia nr. 147 codice fiscale nr.

03374340176.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO

(BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 06.04.2006 Repertorio nr.

129903/10856 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo

Fondario per un importo complessivo di Euro 495.000,00.= sugli immobili

foglio 6 particella 3640 sub. 514, 524 e 503.

Iscrizione R.G. 21837 R.P. 4800 del 26.05.2011 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA SPA con

sede a BRESCIA (BS) in Via Dalmazia nr. 147 codice fiscale nr.

03374340176.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO

(BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 17.05.2011 Repertorio nr.

141657/15704 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo

Fondario per un importo complessivo di Euro 306.000,00.= sugli immobili

foglio 6 particella 3640 sub. 514, 524 e 503.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS)

domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice
fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 6 particella 3640 sub.

51, 524 e 503.

Trascrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a
PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice
fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 6 particella 3640 sub.

514 e 524.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

30.04.1998 per l'edificazione dell'immobile residenziale con demolizione di

capannone artigianale esistente sui mappali nr. 501 e 3640 del foglio nr. 6;

- Concessione Edilizia nr. 080/99C rilasciata dal Comune di Passirano il

16.06.1999 per varianti in corso d'opera ed a sanatoria.

- Convenzione per edificazione in prossimità del confine stipulata con

Inverardi Romella, autorizzata con Concessione Edilizia nr. 123/99 rilasciata

dal Comune di Passirano il 07.12.1999 per variante alla C.E. nr. 88/99;

- Certificato di Agibilità nr. 12 rilasciato dal Comune di Passirano il

21.09.2000 per la particella 3640 dai sub. 504 ai sub. 529 del foglio 6;

- Attestato di Certificazione Energetica registrato il 21.03.2012 per la

particella 3640 sub. 514 foglio 6;

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 3640 sub. 514, 524 e 503 del foglio 6

Trattasi di porzione di villa facente parte di un complesso residenziale edificato per realizzare nuove unità abitative con accesso da Via Garibaldi in zona leggermente periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

La sua collocazione in zona anche leggermente decentrata ma inserita in un contesto residenziale di pregevole valore, dotato di ampi spazi verdi oltre che di tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche rende particolarmente appetibile l'immobile.

L'analisi del fabbricato tiene conto del grado di manutenzione della struttura che si presenta in ottime condizioni, denotando una perfetta conservazione

della struttura.

Il fabbricato si presenta come una parte di una grande villa libera (della quale occupa un angolo) su tre lati disposta su quattro piani, seminterrato, terra, primo e sottotetto, con giardino esclusivo sul lato posteriore.

La struttura si presenta con murature in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato ai piani superiori, queste ultime intonacate esternamente ed internamente al civile, mentre i solai intermedi sono in laterocemento e copertura con orditura portante in legno.

Sia gli ingressi pedonali che carrabili avvengono da un corti comuni, in particolare l'edificio dispone di parcheggi esterni comuni opportunamente collocati al fine di garantire una fruibilità della struttura.

Particella 3640 sub. 514.

Trattasi dell'unità abitativa occupante parte del piano seminterrato, tutto il piano terra, il primo ed il sottotetto con ingresso pedonale che si affaccia direttamente sul parcheggio comune posto all'esterno del complesso.

Attraverso un cancello pedonale, percorrendo una piccola scalinata o uno scivolo ci si immette in un percorso pavimentato in quadrotti di calcestruzzo che si affaccia direttamente sul giardino comune delle varie unità abitative e dal quale si può accedere alle stesse.

L'unità in esame ha l'accesso diretto dalla porta principale posta al piano terra, che si affaccia sullo spazio comune ed è protetta da una cancellata in ferro, di pregevole fattura, che forma un piccolo atrio d'ingresso, pavimentato in cotto e marmo.

Appare evidente che la struttura ha finiture di pregio e tutti i materiali

utilizzati risultano essere di buona qualità, elementi che valorizzano l'unità immobiliare in esame.

Tutte le pareti dei locali abitabili, siano esse al piano seminterrato, primo o superiori si presentano intonacate al civile con tinteggiature curate nei colori e nella qualità dei materiali utilizzati.

Gli impianti, elettrico ed idro-termo-sanitario sono del tipo sottotraccia, con accessori di buona qualità ed in particolare si rileva come i sanitari siano di ottima qualità e perfettamente inseriti nel contesto strutturale.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, quelli esterni dotati di vetrocamera e di buona qualità.

Anche le pavimentazioni rispecchiano la tipologia generale della struttura, realizzata in cotto di buona qualità con scala di accesso ai piani superiori in marmo.

L'unità abitativa si compone di:

- Piano Seminterrato Cantina, Lavanderia, Centrale Termica, 2 Ripostigli ed un servizio igienico;

- Piano Terra, piccola corte esclusiva in ingresso, oltre a soggiorno/pranzo, cucina e piccolo servizio igienico e corte esclusiva.

- Piano Primo, corridoio, tre camere ed un servizio igienico, si rileva che una camera dispone di scaletta per accesso ad un soppalco del quale non si rileva traccia ne nei documenti tecnici autorizzativi ne nella documentazione catastale, pertanto si rileva che lo stesso è stato realizzato in difformità alle pratiche autorizzative.

Elemento valorizzante per l'unità immobiliare è la presenza della corte

esclusiva al piano terra, raggiungibile sia dalla cucina che dal soggiorno, in piccola parte pavimentata, con ampio spazio a verde, ove trova collocazione un piccolo gazebo in legno.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione ed adatta all'uso a cui è destinata.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di:

- Unità abitativa mq. 148,00
- Portico mq. 7,50
- Corte Esclusiva mq. 210,00

Particella 3640 sub. 524.

Trattasi di locale autorimessa posto al piano seminterrato con accesso carrabile da scivolo comune con le altre unità disposte al piano, e pedonale esclusivo attraverso la scala interna.

L'ampio accesso al locale è garantito da una porta basculante sezionabile di buona fattura, il locale si presenta intonacato al semicivile, con impianto di illuminazione del tipo sottotraccia, con pavimentazione in ceramica di buona qualità.

La superficie del locale è di mq. 48,00.

Particella 3640 sub. 503.

Area urbana adibita a corte comune delle varie unità immobiliari oltre a parcheggio e zona di transito per gli automezzi, parzialmente pavimentata in conglomerato bituminoso ed in erbablok, oltre ad alcune aiuole di verde.

La superficie dell'area è di mq. 550,00.

Superficie unità Immobiliari

particella 3640 sub. 514 - Abitazione

- Unità abitativa mq. 148,00

- Portico mq. 7,50

- Corte Esclusiva mq. 210,00

particella 3640 sub. 524 – Autorimessa mq. 48,00;

particella 3640 sub. 503 – Corte Comune mq. 550,00;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Passirano

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Passirano con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 21 del 30.05.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 7,6/1.000 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 749,16 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)	
	9 La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali	
	<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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Passirano e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia.</p>	
	<p>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>	
	<p><u>Unità immobiliare adibita ad Abitazione – autorimessa con quota parte aree comuni censita nel Comune di Passirano con le particelle nr. 3640 sub. 514, sub. 524, sub. 503:</u></p>	
	47	

✓ Valore superficie netta di pavimento abitazione (sub. 514) di

2.000,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta di pavimento autorimessa (sub. 524) di

900,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta corte comune (sub. 503) di // // // // €/mq.

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

3640 sub. 514

- locali abitabili mq. 148,00 = superficie ragguagliata (1/1) = mq.

148,00 =

- portico mq. 7,50 = superficie ragguagliata (1/3) = mq. 2,50 =

- corte esclusiva mq. 210,00 = superficie ragguagliata (1/20) = mq.

10,50 =

- superficie ragguagliata complessiva mq. 161,00 * Euro/mq.

2.000,00 = Euro 322.000,00. =;

3640 sub. 524

- autorimessa mq. 48,00 = superficie ragguagliata (1/1) = mq. 48,00 *

Euro/mq. 700,00 = Euro 43.200,00. =

3640 sub. 503

- corte comune, passaggi comuni quota proprietà 22/312 mq. 550,00. =

superficie ragguagliata (1/1) = mq. 550,00 * Euro/mq. 0,00 = Euro

0,00. =;

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta ██████████ nel

Comune di Passirano censite alle particelle 3640 sub. 514, sub. 524 oltre alla quota di 22/312 della particella 3640 sub. 503 del foglio 6, tenuto conto delle opere difformi rilevate sull'unità immobiliare censita al sub. 514 ammonta pertanto ad Euro 365.200,00.= (euro dicono trecentosessantacinquemiladuecento e zero centesimi).

IMMOBILI IN RUDIANO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 630 E 635 CATASTO TERRENI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Foglio 9 particella 630 sub /// Qualità SEMIN IRRIG Classe 1 Superficie are 02.63 Deduz. IT4A Reddito Domenicale 2,51 Reddito Agrario 2,85 – FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007).

b) Foglio 9 particella 635 sub /// Qualità SEMIN IRRIG Classe 1 Superficie are 12.40 Deduz. IT4A Reddito Domenicale 11,85 Reddito Agrario 13,45 – FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007).

intestati in visura catastale:

COMUNE DI RUDIANO

Particella 630 Foglio 9

██ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale ██████████ – proprietà per 1/1

Si allega copia dell'estratto mappa della particella in oggetto reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa deriva dal frazionamento dell'originaria particella 90, con soppressione e variazione di altre particelle,

in forza del FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007), mentre la particella 90 era inserita nell'impianto meccanografico del 27/05/1972.

Particella 635 Foglio 9

[REDACTED] con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale [REDACTED] - proprietà per 1/1

Si allega copia dell'estratto mappa della particella in oggetto reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa deriva dal frazionamento dell'originaria particella 444, con soppressione e variazione di altre particelle, in forza del FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007). La particella 444 deriva dalla particella 89 con soppressione e variazione di altre particelle, in forza del FRAZIONAMENTO del 11/07/1984 nr. 2184.900/1984 in atti dal 07/10/1995.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 630 foglio 9

anteriore al ventennio l'immobile era censito al Catasto Terreni del Comune di Passirano con la particella 90 in conseguenza a FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007) si è generato tra l'altro la particella 630.

Particella 635 foglio 9

anteriore al ventennio l'immobile era censito al Catasto Terreni del Comune di Passirano con la particella 444, con soppressione e variazione di altre particelle, in forza del FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 nr. 80007.1/2003 in atti dal 28/05/2003 (protocollo 8007) si è generato tra l'altro la particella 635. La particella 444 deriva dalla particella 89 con soppressione e variazione di altre particelle, in forza del FRAZIONAMENTO del 11/07/1984 nr. 2184.900/1984 in atti dal 07/10/1995.

La quota complessiva di proprietà delle particelle 630 e 635 pervenne alla ditta [REDACTED] in forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 630 e 635 del foglio 9.

- atto pubblico in data 14.11.2011 Notaio Gianni Tufano di Brescia Repertorio nr. 142559/16054 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 14.11.2011 al nr. 17332 serie 1T e trascritto a Brescia il 15.11.2011 ai nr. 46577/29143, con il quale la ditta acquisiva dalla RUTILIANUS S.R.L. con sede a Rudiano (BS) codice fiscale 02783850981 la particella nr. 630 e 635 del foglio 9.

- atto pubblico in data 30.06.2006 Notaio Francesco Saveri Iannasso di Brescia Repertorio nr. 142559/16054 Registrato all'Ufficio del Registro di

Brescia il 06.07.2006 al nr. 6900 serie 1T e trascritto a Brescia il 10-07.2006 ai nr. 37206/22049, con il quale la ditta RUTILIANUS S.R.L. con sede a Rudiano (BS) codice fiscale 02783850981 diveniva proprietaria delle particelle nr. 630 e 635 del foglio 9.

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

contro [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio nr. 99181/18562 con la ditta [redacted] variava la Ragione Sociale in [redacted] ed acquistava i mappali nr. 630 e 635.

Particella 630 e 635 del foglio 9

Trascrizione R.G. 46577 R.P. 29143 del 15.11.2011 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted] in qualità di Concessionario.

contro RUTILIANUS S.R.L. con sede a RUDIANO (BS) codice fiscale 02783850981 in qualità di Cedente.

Atto Notaio Francesco Saveri Iannasso di Brescia Repertorio in data 30 giugno 2006 Repertorio nr. 142559/16054 con il quale la ditta [REDACTED] [REDACTED] acquistava i mappali nr. 630 e 635 del foglio 9.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agazia 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:

Particella 630, 635 del foglio 9

Iscrizione R.G. 48338 R.P. 10300 del 24.11.2011 Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a MONTEBELLUNA (TV) in Piazza G.B. dell'Armi nr. 1 codice fiscale nr. 0028740266.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 23.11.2011 Repertorio nr. 142601/16076 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 4.392.000,00.= sugli immobili foglio 9 particella 630 e 635 oltre ad altri.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS)

domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 9 particella 630 e 635

ed altri immobili.

Iscrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a

PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 9 particella 630 e 635

ed altri immobili.

Iscrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] c/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Rudiano Catasto Terreni

- Foglio 9 particella 630 terreno edificabile;

- Foglio 9 particella 635 terreno edificabile;

Particelle 630 e 635 foglio 9

Destinazione Urbanistica:

Da un verifica presso il Comune di Rudiano Ufficio Tecnico si precisa che i terreni in esame risultano classificati nel vigente P.G.T. in zona "C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO" trattati dall'articolo 23 delle N.T.A. del P.G.T., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 14204 del 13.12.2012 rilasciato dal Comune di Rudiano.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 630 e 635 del foglio 9

Trattasi di terreni confinanti che formano un unico lotto edificabile dislocati in zona leggermente periferica del Comune di Rudiano, anche se a forte espansione residenziale.

Il lotto inserito all'interno della lottizzazione denominata "MARNINA" risulta delimitato a nord dalla Via Brescia ad est dalla nuova strada di circonvallazione, a sud della strada comunale di Via dei Bersaglieri ed ovest da un'area già da tempo edificata.

Il lotto risulta quindi confinante con la strada comunale e perciò facilmente accessibile, oltre a risultare già provvisto dell'urbanizzazione primaria in quanto eseguita contestualmente alla lottizzazione di cui faceva parte.

In particolare si evidenzia che il lotto in analisi era compreso nel comparto edificatorio denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOCALITA' MARNINA" interessato dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata e atto di riordino e riassegnazione dei lotti a rogito del notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 18.06.2003 Repertorio 38768/5751, registrato a Chiari il 04 luglio 2003 al nr. 150 serie 1V e trascritto a Brescia il giorno 01 luglio 2003 ai nr. 31723/19116.

La verifica dei documenti ha permesso infine di quantificare la volumetria residua del lotto che è pari a mc. 2.600,00.

Attualmente il lotto si presenta come un terreno incolto e coperto da sterpaglie, delimitato sul lato fronte strada da una recinzione in ferro montata

su paletti sempre in ferro.

Superficie terreni

particella 630 superficie catastale mq. 243,00.=;

particella 635 superficie catastale mq. 1.260,00.=

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Rudiano

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Rudiano CON ATTO DI C.C. N. 5 DEL 18.04.2012 SONO STATI RICONFERMATI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.), I VALORI DELLE AREE GIA' ADOTTATI NEL 2010 con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 09 del 24.03.2010 – ha determinato i valori delle aree edificabili da utilizzare a base di calcolo dell'imposta comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 09 del 24.03.2010 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", 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 3.409,41 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 La consistenza complessiva dell'immobile
- 5 L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire oltre alle opere di urbanizzazione realizzate e da realizzare.

Tra le condizioni intrinseche 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)
	9	La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali
		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 Rudiano 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.
		<u>Terreno edificabile censito nel Comune di Rudiano con le particelle nr. 630</u>

e 635 del foglio 9:

✓ Valore superficie catastale di 200,00 €/mq.

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

mq. 1.503,00 * Euro/mq. 200,00.= Euro 300.600,00.=.

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sui terreni posseduti dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Rudiano censiti alle particelle 630 e 635 del foglio 9 tenuto conto della volumetria residua e dello stato attuale delle opere di urbanizzazioni eseguite a da eseguirsi ammonta pertanto ad Euro 300.600,00.= (euro dicono trecentomilaseicento e zero centesimi).

IMMOBILI IN RUDIANO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 670 SUB. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 E 30

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 2 Cat. C/6 classe 3
Consistenza 30 mq. Rendita € 41,83 VIA ALESSANDRO MANZONI
piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.
246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

b) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 3 Cat. C/6 classe 3
Consistenza 30 mq. Rendita € 41,83 VIA ALESSANDRO MANZONI
piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.
246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

c) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 4 Cat. C/6 classe 3
Consistenza 30 mq. Rendita € 41,83 VIA ALESSANDRO MANZONI
piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.
246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

d) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 5 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 30 mq. Rendita € 41,83 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

e) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 6 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 30 mq. Rendita € 41,83 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

f) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 7 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 28 mq. Rendita € 39,04 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

g) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 8 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

h) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 9 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

i) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 10 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

l) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 11 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

m) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 12 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

n) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 13 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

o) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 14 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

p) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 15 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

q) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 16 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

r) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 17 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

s) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 18 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

t) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 19 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 18 mq. Rendita € 25,10 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

u) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 20 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

v) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 21 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

	z) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 22 Cat. C/6 classe 3	
	Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI	
	piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.	
	246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)	
	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.	
	a1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 23 Cat. C/6 classe 3	
	Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI	
	piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.	
	246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)	
	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.	
	b1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 24 Cat. C/6 classe 3	
	Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI	
	piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.	
	246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)	
	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.	
	c1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 25 Cat. C/6 classe 3	
	Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI	
	piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.	
	246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)	
	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.	

d1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 26 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

e1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 27 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

f1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 28 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

g1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 29 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

h1) Sezione urbana NCT foglio 8 particella 670 sub 30 Cat. C/6 classe 3

Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 VIA ALESSANDRO MANZONI

piano S1 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr.

246269.1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI RUDIANO

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

COMUNE DI RUDIANO con sede in RUDIANO codice fiscale

00832180178 Proprietà per l'area 1/1 - [REDACTED] con

sede in CHIUDUNO - Codice fiscale [REDACTED] - proprietà superficaria

per 1/1

Si allega copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto

reperite presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa risulta inserita per

COSTITUZIONE del 31/12/2010 nr. 6128.1/2010 in atti dal 31/12/2010

(protocollo BS0433476) COSTITUZIONE.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2011 nr. 246269.1/2011

in atti dal 29/11/2011 (protocollo BS0556030) VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO;

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

anteriormente al ventennio l'immobile era distinto con il numero di mappa

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rudiano con la particella 89 che

ha seguito di frazionamento del 04/07/2007 nr. 309766.1/2007 in atti dal

04/07/2007 (protocollo BS 0309766) ha generato la particella 606

successivamente censita all'urbano con la particella 670 del foglio 8 con

Tipo mappale del 29/12/2010 n. 430474.1/2010 in atti dal 29/12/2010

(protocollo n. BS0430474) presentato il 28/12/2010.

Con successiva COSTITUZIONE del 31/12/2010 nr. 6128.1/2010 in atti dal

31/12/2010 (protocollo n. BS043476) si è provveduto alla costituzione delle

particelle 670 sub. 1 (bene comune non censibile) e dai sub. 2 al sub. 30.

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] n forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia

Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il

29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia

il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisivi per

variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 3640

sub. 524, sub. 503, sub. 514

- atto pubblico in data 04.06.2010 Notaio Francesco Saverio Iannasso di

Gussago repertorio nr. 20978/2512 registrato all'Ufficio Registro di Brescia

il 17.06.2010 al nr. 5904 serie 1T trascritto a Brescia il 18.06.2010 ai nr.

25592/14612, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava il

diritto di superficie a tempo indeterminato finalizzato alla costruzione nel

sottosuolo di nr. 52 autorimesse;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [redacted]

contro [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [redacted]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio

nr. 99181/18562 con la ditta [redacted] variava la

Ragione Sociale in [redacted] ed acquistava i mappali

nr. 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8 oltre le quote dei beni comuni.

Trascrizione R.G. 25592 R.P. 14612 del 18.06.2010 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [redacted]

contro RUTILIANUS S.R.L. CON SEDE A RUDIANO (BS) codice fiscale 02783850981.

Atto Notaio Francesco Saverio Iannasso di Gussago in data 06.04.2010

Repertorio nr. 20978/2512 con la ditta [REDACTED]

acquistava il diritto di superficie a tempo indeterminato finalizzato alla costruzione nel sottosuolo di nr. 52 autorimesse del mappale nr. 606 del foglio 8.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agazia 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:

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

Iscrizione R.G. 48338 R.P. 10300 del 24.11.2011 Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a MONTEBELLUNA (TV) in Piazza G.B. dell'Armi nr. 1 codice fiscale nr. 0028740266.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 23.11.2011 Repertorio nr.

142601/16076 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 4.392.000,00.= sugli immobili Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8 oltre ad altri.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS) domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili sugli immobili Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8 oltre ad altri.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] e/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

CONSISTENZA

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Rudiano Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT

- Foglio 8 particella 670 sub. 2 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 3 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 4 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 5 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 6 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 7 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 8 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 9 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 10 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 11 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 12 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 13 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 14 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 15 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 16 autorimessa piano interrato;
- Foglio 8 particella 670 sub. 17 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 18 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 19 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 20 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 21 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 22 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 23 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 24 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 25 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 26 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 27 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 28 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 29 autorimessa piano interrato;

- Foglio 8 particella 670 sub. 30 autorimessa piano interrato;

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Rudiano Ufficio Tecnico si precisa che l'immobile comprendente le unità immobiliari censite alle Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8 è stato edificato regolarmente e si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire nr. 9/2010 rilasciato dal Comune di Rudiano il 07.06.2010 prot. nr. 7096 per l'edificazione di autorimesse interrate.

- Parere di conformità Vigili del Fuoco di Brescia pratica 67066 prot. 20724 del 20.10.2010

- Certificato di Agibilità nr. 277 rilasciato dal Comune di Rudiano il 04.02.2011 prot. 1269, Pratica edilizia 3583/2010 per le Particella 670 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8;

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particella 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8

Struttura realizzata completamente interrata in Via Alessandro Manzoni, con sovrastante parcheggio pubblico per autovetture delimitato da aiuole a verde, marciapiedi e muretti, completamente pavimentato in conglomerato bituminoso, dotato della segnaletica adeguata oltre che di idonea illuminazione.

Sul lato ovest del parcheggio è ubicato lo scivolo che garantisce l'accesso carrabile alla sottostante struttura, troviamo inoltre un accesso unicamente pedonale posto sul lato est, che attraverso una scalinata permette l'ingresso al corridoio centrale comune.

Sia l'ingresso pedonale che quello carrabile creando ingressi interrati sono protetti da ringhiere in ferro, oltre che da cancelli chiusi sempre in ferro.

Lo rampa carrabile di accesso, delimitato su entrambi i lati da murature in calcestruzzo armato a faccia vista di buona fattura, ha una pavimentazione in

battuto di cemento con strato superficiale zigrinato idoneo a garantire un adeguato transito degli automezzi.

L'intera struttura portante dell'immobile è stata realizzata in calcestruzzo armato con solaio tipo "lastral", mentre le divisorie dei vari locali sono state eseguite con tamponamenti in prismi di calcestruzzo lavorati a vista.

La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo con trattamento superficiale al quarzo.

I vari locali sono protetti da serrande in acciaio con sopraelevato fisso costituito da rete aerante in ferro.

I sottoservizi generali sono stati posati completamente interrato con chiusini in ghisa per carichi stradali, mentre l'impianto elettrico, sia quello delle parti comuni che quello dei vari locali è del tipo esterno.

Nel complesso la struttura si presenta in buone condizioni e non si sono riscontrati visivamente difetti costruttivi né segni di infiltrazioni sulle murature pertanto si può affermare che l'immobile è idoneo all'uso per il quale è stato edificato, rilevando infine che la sua altezza utile di mt. 3,50 lo rende adatto anche al parcheggio di automezzi di media dimensione, quali camper.

Trattandosi di unità immobiliari simili che si diversificano unicamente per la superficie utile si riportano unicamente le particelle analizzandole per dimensione.

- Foglio 8 particella 670 sub. 2 consistenza mq. 30;

- Foglio 8 particella 670 sub. 3 consistenza mq. 30;

- Foglio 8 particella 670 sub. 4 consistenza mq. 30;

- Foglio 8 particella 670 sub. 5 consistenza mq. 30;

- Foglio 8 particella 670 sub. 6 consistenza mq. 30;

- Foglio 8 particella 670 sub. 7 consistenza mq. 28;

- Foglio 8 particella 670 sub. 8 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 9 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 10 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 11 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 12 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 13 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 14 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 15 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 16 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 17 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 18 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 19 consistenza mq. 18;

- Foglio 8 particella 670 sub. 20 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 21 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 22 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 23 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 24 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 25 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 26 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 27 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 28 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 29 consistenza mq. 16;

- Foglio 8 particella 670 sub. 30 consistenza mq. 16;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Rudiano

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Rudiano CON ATTO DI C.C. N. 5 DEL 18.04.2012 SONO STATI RICONFERMATI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.), I VALORI DELLE AREE GIA' ADOTTATI NEL 2010 con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 09 del 24.03.2010 – ha determinato i valori delle aree edificabili da utilizzare a base di calcolo dell'imposta comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 09 del 24.03.2010 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", 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 1.415,40.= l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)

9 La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali

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 Rudiano 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 immobiliari adibite ad Autorimessa con quota parte aree comuni censite nel Comune di Rudiano con le particelle 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30

Foglio 8:

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

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

- Foglio 8 particella 670 sub. 2 consistenza mq. 30 * €/mq. 1.000,00 = €

30.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 3 consistenza mq. 30 * €/mq. 1.000,00 = €

30.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 4 consistenza mq. 30 * €/mq. 1.000,00 = €

30.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 5 consistenza mq. 30 * €/mq. 1.000,00 = €

30.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 6 consistenza mq. 30 * €/mq. 1.000,00 = €

30.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 7 consistenza mq. 28 * €/mq. 1.000,00 = €

28.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 8 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €

18.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 9 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €

18.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 10 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €

18.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 11 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €

18.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 12 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €

18.000,00.=;

	- Foglio 8 particella 670 sub. 13 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 14 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 15 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 16 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 17 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 18 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 19 consistenza mq. 18 * €/mq. 1.000,00 = €	
	18.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 20 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	
	16.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 21 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	
	16.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 22 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	
	16.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 23 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	
	16.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 24 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	
	16.000,00.=;	
	- Foglio 8 particella 670 sub. 25 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €	

16.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 26 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €

16.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 27 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €

16.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 28 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €

16.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 29 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €

16.000,00.=;

- Foglio 8 particella 670 sub. 30 consistenza mq. 16 * €/mq. 1.000,00 = €

16.000,00.=;

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Rudiano censite alle particelle 670 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30 Foglio 8 comprensive della quota parte del bene comune non censibile (sub. 1) ammonta pertanto ad Euro 570.000,00.= (euro dicono cinquecentosettantamila e zero centesimi).

IMMOBILI IN PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 188 FOGLIO 23 E MAPPALE 187

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati e Terreni:

Comune Censuario di Palazzolo sull'Oglio - codice G264 - Provincia di
Brescia

a) Sezione urbana NCT foglio 23 particella 188 sub /// Cat. D/7 classe ///
Consistenza /// Rendita € 1.688,00 VIA PALOSCO n. 49 piano T -
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2011 nr. 87743.1/2011 in
atti dal 06/04/2011 (protocollo n. BS0181104) VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO.

b) Sezione terreni di Palazzolo Sull'Oglio foglio 23 particella 187 sub ///
Qualità SEMIN. IRRIG. classe 2 Superficie 75 mq. Deduz. I22A Reddito
Domenicale Euro 0.60 Reddito Agrario Euro 0.74 FRAZIONAMENTO nr.
307382 in atti dal 31/08/1990.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Particella 188 Foglio 23

con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

categoria oltre che una rendita.

Con successiva variazione del 21.05.2010 nr. 18523.1/2010 in atti dal 21/05/2010 (protocollo n. BS0163088) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e Variazione nel Classamento del 06/04/2011 n. 87743.1/2011 in atti dal 06/04/2011 (protocollo n. BS0181104) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO si è generata l'attuale particella 188 del foglio 23.

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

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della [REDACTED] la particella nr. 188 foglio 23.

- atto pubblico in data 06.12.2006 Notaio Gianni Tufano di Brescia repertorio nr. 132639/11544 registrato all'Ufficio Registro di Brescia il 19.12.2006 al nr. 12603 volume 1 trascritto a Brescia il 20.12.2006 ai nr. 68888/39396, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava la particella nr. 188 foglio 23 da [REDACTED] nata a Palazzolo sull'Oglio il [REDACTED]

- ricongiungimento di usufrutto del 19.03.2001 per effetto del decesso m di [REDACTED] nata a Palazzolo sull'Oglio il [REDACTED]

- atto di donazione notaio Ambrosetti di Vilminore di Scalve in data 12.11.1982 repertorio 3552/806 registrato a Clusone il 23.11.1982 al nr.

1298 volume 11 e trascritto a Brescia il 02.12.1982 ai nr. 24890/17654 con

la quale la signora [REDACTED] ha acquisito la proprietà gravata dall'usufrutto in ragione di 1/3 a favore della signora [REDACTED]

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 188 foglio 23

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio

nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la

Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava il mappale

nr. 188 foglio 23.

Trascrizione R.G. 68888 R.P. 39396 del 20.12.2006 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 06 dicembre 2006 Repertorio

nr. 132639/11544 con il quale la ditta [REDACTED]
acquistava da [REDACTED] la particella del Catasto Fabbricati nr. 188
foglio 23 oltre a quota di 1/2 del mappale nr. 187 ed a quota 1/20 del
mappale 181 del foglio 23.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agazia 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:

Particella 188 foglio 23

Iscrizione R.G. 48338 R.P. 10300 del 24.11.2011 Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con
sede a MONTEBELLUNA (TV) in Piazza G.B. dell'Armi nr. 1 codice
fiscale nr. 0028740266.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO
(BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 23.11.2011 Repertorio nr.
142601/16076 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo
Fondario per un importo complessivo di Euro 4.392.000,00.= sugli

immobili foglio 23 particella 188 oltre ad altri.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS)

domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 23 particella 188.

Trascrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a

PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 23 particella 188.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[redacted] c/o Curatore Fallimentare.

contro [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) Via

[redacted] codice fiscale [redacted]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

RELAZIONE CATASTALE VENTENNALE

Particella 187 foglio 23

anteriormente al ventennio l'immobile era distinto all'impianto meccanografico con il numero di mappa censito al Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Sull'Oglio con la particella 9 del foglio 23, a seguito di frazionamento nr. 307382 in atti dal 31/08//1990 con variazione anche dei mappali nr. 185, 186 e 188 si è generato l'attuale particella censita con il numero di mappa 187 del foglio 223.

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta [redacted]

[redacted] in forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della [redacted] la particella nr. 187 foglio 23.

- atto pubblico in data 06.12.2006 Notaio Gianni Tufano di Brescia

repertorio nr. 132639/11544 registrato all'Ufficio Registro di Brescia il

19.12.2006 al nr. 12603 volume 1 trascritto a Brescia il 20.12.2006 ai nr.

68888/39396, con il quale la ditta [REDACTED]

acquistava la particella nr. 187 foglio 23 da [REDACTED] nata a

Palazzolo sull'Oglio il [REDACTED]

- ricongiungimento di usufrutto del 19.03.2001 per effetto del decesso di

[REDACTED] nata a Palazzolo sull'Oglio il [REDACTED]

- atto di donazione notaio Ambrosetti di Vilminore di Scalve in data

12.11.1982 repertorio 3552/806 registrato a Clusone il 23.11.1982 al nr.

1298 volume 11 e trascritto a Brescia il 02.12.1982 ai nr. 24890/17654 con

la quale la signora [REDACTED] ha acquisito la proprietà gravata

dall'usufrutto in ragione di 1/3 a favore della signora [REDACTED]

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 187 foglio 23

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio

nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la

Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava il mappale

nr. 187 foglio 23.

Trascrizione R.G. 68888 R.P. 39396 del 20.12.2006 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [redacted] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [redacted]

contro [redacted] nata a PALAZZOLO SULL’OGLIO il [redacted] codice fiscale [redacted]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 06 dicembre 2006 Repertorio nr. 132639/11544 con il quale la ditta [redacted] acquistava da [redacted] la particella del Catasto Fabbricati nr. 188 foglio 23 oltre a quota di 1/2 del mappale nr. 187 ed a quota 1/20 del mappale 181 del foglio 23.

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:

Particella 187 foglio 23

Iscrizione R.G. 48338 R.P. 10300 del 24.11.2011 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a MONTEBELLUNA (TV) in Piazza G.B. dell'Armi nr. 1 codice fiscale nr. 0028740266.

contro [REDACTED]
(BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 23.11.2011 Repertorio nr. 142601/16076 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 4.392.000,00.= sugli immobili foglio 23 particella 187 oltre ad altri.

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS) domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 23 particella 187.

Iscrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 23 particella 187.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] c/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale ([REDACTED])

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

COERENZE

Particella 188 foglio 23 Catasto Fabbricati e 187 sub. 23 Catasto Terreni

Le unità immobiliari censite nel Comune di Palazzolo sull'Oglio Catasto Fabbricati foglio 23 alle particella 188 e Catasto Terreni foglio 23 particella 187 costituiscono un unico lotto e rispettivamente:

- particella 188 deposito materiali per l'edilizia oltre che uffici e ripostigli sempre finalizzati alla gestione dell'impresa edile;
- particella 187 parte di strada comune con altre ditte di accesso alla particella 188.

Gli immobili hanno un collegamento diretto su Via Palosco, civico 49 del Comune di Palazzolo, alla quale si collegano attraverso la strada comune dopo aver percorso la particella 181 (bene comune non censibile) con possibilità di collegamento a tutte le principali arterie viarie della zona.

Trattasi pertanto di piccole strutture poste su un unico livello con piazzale esterno parzialmente pavimentato e strada di accesso con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Palazzolo sull'Oglio Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT

- Foglio 23 Particella 188 Uffici, depositi ed archivi oltre che area esclusiva utilizzati per sede e deposito materiali per l'attività di Impresa operante nelle costruzioni edilizie.

Comune di Palazzolo sull'Oglio Catasto Terreni

- Foglio 23 Particella 187 Strada privata in comune con altre ditte di collegamento tra la particella 188 e la viabilità pubblica.

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Particelle 188 del foglio 23

Regolarità edilizia:

Da un verifica presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio Ufficio Tecnico si precisa che i fabbricati edificati sulla particella 188 del foglio 23 sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria – Pratica di Condonò nr. 130/1/D rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio il 19.05.1995 prot. nr. 9743 per l'edificazione di un immobile da adibirsi a deposito materiali artigianali in Via Palosco nr. 49 sulla particella 188.

Si rileva che la particella 188 nel P.G.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio ricade in “ZONA E – SOTTOZONA : E2 AGRICOLA CON PARTICOLARE VALORE PAESISTICO AMBIENTALE” ed in particolare nel Piano delle Regole in un'area “SISTEMA INSEDIATIVO – SISTEMA AMBIENTALE – AMBITI DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE – SA: Aree di salvaguardia ambientale” all'interno del PARCO REGIONALE DELL'OGGIO e che ci risulta alcun atto autorizzativo relativo alla sanatoria e pertanto la stessa risulta incompleta.

Si certifica pertanto la quasi completa corrispondenza tra le opere indicate nel permesso di costruire in sanatoria con quelle edificate e censite, ad esclusione della presenza di una apertura di collegamento con l'unità retrostante, ma facilmente chiudibile, ma la mancanza della autorizzazione rilasciata dal Parco Regionale dell'Oglio Nord nel quale ricade l'unità immobiliare.

Particelle 187 del foglio 23

Destinazione Urbanistica:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 13 dicembre 2012 prot. nr. 31864 il mappale nr. 187 ricade nel P.G.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio "ZONA E – SOTTOZONA : E2 AGRICOLA CON PARTICOLARE VALORE PAESISTICO AMBIENTALE" ed in particolare nel Piano delle Regole in un'area "SISTEMA INSEDIATIVO – SISTEMA AMBIENTALE – AMBITI DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE – SA: Aree di salvaguardia ambientale" all'interno del PARCO REGIONALE DELL'OGLIO.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 188 e 187 del foglio 23

Trattasi di area utilizzata a deposito all'aperto di attrezzature e materiali utilizzati per l'attività di edilizia di vario tipo sulla quale risultano edificati tre fabbricati, uno di piccole dimensioni posto sul lato Sud dell'area adibito a deposito, uno centrale utilizzato a deposito attrezzatura e ricovero automezzi ed una struttura a nord in prossimità dell'ingresso nella quale trova collocazione due uffici, un locale archivio, un servizio igienico oltre a due locali adibiti a deposito.

L'unità immobiliare è sita in zona decentrata dal centro di Palazzolo edificate negli anni precedenti al 1986 (richiesta di condono) con accesso da Via Palosco civico 49, attraverso una strada privata con quote di proprietà censita alla particella 187 per la quota di 1/2 e dalla particella 181, censita

come bene comune non censibile che è in proprietà della Baitelli Costruzioni in quota di 3/60, che dispone di un accesso sulla via pubblica limitato come dimensione.

La sua collocazione in zona decentrata, se pur nelle vicinanze di un piccolo nucleo abitato, oltre alla mancanza di adeguati parcheggi pubblici anche se l'area risulta dotata di tutti i servizi, rende particolarmente interessante l'immobile per una sua destinazione artigianale di deposito.

Il fabbricato si presenta pertanto come una costruzione libera su tre lati in buone condizioni ed adatto all'uso cui è destinato.

Particella 188 foglio 23.

Trattasi di immobili destinati a uffici e deposito.

L'analisi dei fabbricati tiene conto del grado di finitura e manutenzione della struttura ed in particolare si rileva che il fabbricato Uffici e Depositi posto a ridosso dell'ingresso, si presenta come una struttura disposta su unico piano con esterni particolarmente curati e di pregio, infatti il locale deposito ha murature esterne in pietrame e laterizio di ottima fattura, mentre la parte restante della struttura presenta murature in laterizio con intarsi in pietrame e mattoni, intonacate al civile e tinteggiate esternamente, con piccolo marciapiede che percorre il fabbricato sul lato lungo.

Notevolmente diverso è il grado di finitura dei locali interni, infatti i due locali destinati a deposito si presentano con murature intonacate al rustico, con parziale pavimentazione in mattonelle e restante in battuto di cemento, serramenti in ferro senza vetrocamera, impianto elettrico sottotraccia con accessori di media qualità.

I locali adibiti ad uffici, con accesso diretto dalla corte, presentano murature esterne in Laterizio con intonaco al civile particolarmente curato e tinteggiato, soffitto in legno a vista con vecchie travi di pregio, pavimentazioni in piastrelle di cotto di ottima qualità serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera, con griglia di protezione in ferro, impianto elettrico del tipo sottotraccia con accessori di buona qualità, impianto idraulico sempre sottotraccia con accessori di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti ad aria.

Il secondo immobile posto in posizione centrale rispetto all'area esterna costituisce un ampio deposito diviso in tre parti, la prima si presenta con tamponamenti in prismi di calcestruzzo e serramenti in ferro di media qualità atti a formare un locale deposito chiuso, con pavimentazione in battuto di cemento con trattamento superficiale al quarzo, impianto di illuminazione esterno. La restante parte della struttura realizzata con pilastri ed orditura portante in ferro, copertura in lamiera, oltre ad una parete di tamponamento fino al soffitto realizzata sul lato posteriore, ed una divisoria interna non indicata nella documentazione catastale.

L'immobile è adibito a deposito materiali e ricovero automezzi della ditta edile, si presenta in buone condizioni ed è adatto all'uso cui è destinato.

La corte degli immobili è pavimentata in conglomerato bituminoso per la maggior parte, ad esclusione della parte finale, ove risultano depositati i materiali che si presenta senza pavimentazione alcuna.

Particella 187 foglio 23.

Trattasi di porzione di strada privata in comproprietà con altre ditte, che

collega la particella 188 alla particella 181, che risulta censita come BENE

COMUNE NON CENSIBILE pur risultando in proprietà per 3/60 della

La strada si presenta in buone condizioni con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Superficie unità Immobiliari

particella 188 – Ufficio mq. 110,64;

particella 188 – Deposito in muratura mq. 53,51;

particella 188 – Deposito in ferro mq. 173,63;

particella 188 – Piazzale mq. 1.781,22;

particella 187 – Strada mq. 75,00;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Palazzolo sull'Oglio con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 57 del 27.09.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 9,5/1.000 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 1.010,27 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)
	9	La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali
		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 Palazzolo sull'Oglio 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 a deposito con relative pertinenze uffici, depositi e piazzale censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella nr. 188 foglio 23:

✓ Valore superficie di pavimento di 800,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta corte piazzale di 50,00 €/mq.

Terreno adibito a Strada Comune censito nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella nr. 187 foglio 23:

✓ Valore superficie di 40,00 €/mq.

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

- Locali ufficio mq. 110,64.= superficie raggugliata (1/1) = mq. 110,64

- locale deposito in muratura mq. 53,51 = superficie raggugliata (1/2) = mq. 11,24;

- locale deposito in ferro mq. 173,63 = superficie raggugliata (1/3) = mq. 58,88;

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ. 180,76

Mq. 180,76 * Euro/mq. 800,00 = Euro 144.608,00.;

- piazzale mq. 1.781,22.= superficie raggugliata (1/1) = mq. 1.781,22
* Euro/mq. 50,00 = Euro 89.068,00.;

- strada mq. 75,00 * Euro/mq. 40,00 = * quota proprietà 1/2 = Euro
1.500,00.=;

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Palazzolo sull'Oglio censite alla particella 188 del foglio 23 oltre alle quote di 1/2 della particella censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio censite alla particella 187 del foglio 23 e della quota di 3/60 del "bene comune non censibile" individuato nel Comune di Palazzolo sull'Oglio alla particella 181 del foglio 23 posseduto dalla ditta [REDACTED] tenuto conto delle opere prive di autorizzazione del Parco dell'Oglio Nord rilevate sull'unità immobiliare censita al nr. 188, ammonta pertanto ad Euro 235.176,00.= (euro diconsi duecentotrentacinquemilacentosettantasei e zero centesimi).

IMMOBILI IN PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)

CENSITI CON LA PARTICELLA 389 SUB. 3 E 4 FOGLIO 41

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana NCT foglio 41 particella 389 sub 3 Cat. A/2 classe 3
Consistenza 8,5 vani Rendita € 943,32 VIA BORNICO n. 48. piano S1 - T -
1 -2 - COSTITUZIONE del 04/10/1997 nr. H00627.1/1997 in atti dal
04/10/1997.

b) Sezione urbana NCT foglio 41 particella 389 sub 4 Cat. C/6 classe 1
Consistenza 40 mq. Rendita € 92,96 VIA BORNICO n. 48. piano S1 -
COSTITUZIONE del 04/10/1997 nr. H00627.1/1997 in atti dal 04/10/1997.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Particella 389 sub. 3 Foglio 41

██ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ - proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale della unità immobiliare in oggetto
reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa risulta inserita per
COSTITUZIONE del 04/10/1997 nr. H00627.1/1997 in atti dal 04/10/1997.

Particella 389 sub. 4 Foglio 41

████████████████████ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ – proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale della unità immobiliare in oggetto reperita presso l'UTE di Brescia precisando che la stessa risulta inserita per COSTITUZIONE del 04/10/1997 nr. H00627.1/1997 in atti dal 04/10/1997.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 389 sub. 3 e 4 foglio 41

anteriore al ventennio l'immobile era distinto con il numero di mappa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella 389 derivata dalla fusione delle particelle 389 e 397 (ex 387/B) come risulta dalla denuncia di cambiamento nr. 2592 presentata all'UTE di Brescia il 09 luglio 1997 e successiva denuncia di accatastamento nr. H00627/97 del 04.10.19973640 sub. 2 e 501, con denuncia di variazione nr. G00925.1/1997 del 25.10.1997.

Si precisa che il mappale 397 (ex 387/B) deriva dall'originario mappale 387 del foglio 41 come da tipo di frazionamento nr. 2923, redatto sull'estratto di mappa 41882/97 approvato dall'UTE di Brescia il 30 luglio 1997.

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta ██████████

██████████ n forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia

il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisivi per variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 3640 sub. 524, sub. 503, sub. 514

- atto pubblico in data 14.10.1997 Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo repertorio nr. 67740/15345 registrato all'Ufficio Registro di Romano di Lombardia il 24.10.1997 al nr. 511 serie 1V trascritto a Brescia il 27.10.1997 ai nr. 32388/21838, con il quale la ditta [REDACTED] [REDACTED] acquistava le particelle nr. 389 sub. 3 e sub. 4 e le relative quote dei beni comuni non censibili;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 389 sub. 3 e 4 foglio 41

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava i mappali nr. 389 sub. 3 e sub. 4 oltre le quote dei beni comuni.

Trascrizione R.G. 32388 R.P. 21838 del 27.10.1997 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro DOMUS S.R.L. con sede a COCCAGLIO (BS) codice fiscale

01885320984.

Atto Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo sull'Oglio in data 14 ottobre

1997 Repertorio nr. 67740/15345 con la ditta [REDACTED]

[REDACTED] acquistava i mappali nr. 389 sub. 3 e sub. 4 oltre le quote dei beni comuni.

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:

Particella 389 sub. 3 e 4 del foglio 41

Iscrizione R.G. 57474 R.P. 12466 del 15.12.2008 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E

DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) SOCIETA'

COOPERATIVA con sede a POMPIANO (BS) in Piazza S. Andrea nr. 12

codice fiscale nr. 00436650170.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO

(BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 04.12.2008 Repertorio nr.

136761/13472 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo

Fondario per un importo complessivo di Euro 900.000,00.= sugli immobili

foglio 41 particella 389 sub. 3, sub. 4 e sub. 6 (bene comune non censibile).

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS)

domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 41 particella 389 sub.

3 e 4 ed altri.

Iscrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI SRL con sede a

PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr. 4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 41 particella 389 sub. 3 e 4 ed altri.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] c/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Palazzolo Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT

- Foglio 41 particella 389 sub. 3 Appartamento piano seminterrato, terra primo e secondo;
- Foglio 41 particella 389 sub. 4 Autorimessa - pertinenza Appartamento - piano seminterrato;

Particelle 389 sub. 3 e 4 del foglio 41

Regolarità edilizia:

Da un verifica presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari censite alle particelle 389 sub. 3 e sub. 4 del foglio 41 si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia prot. 18832 rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio il 12.11.1996 per l'edificazione dell'immobile residenziale sui mappali nr. 387 e 389 del foglio nr. 41;

- Denuncia di Inizio Attività per variante alla C.E. nr. 18832 del presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 10.07.1997 prot. nr. 12585 pratica edilizia 334/97;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 10.07.1997 prot. nr. 12586 pratica edilizia 335/97 per realizzazione di recinzione;

Non si è reperito alcun documento relativo all'Agibilità dell'immobile oltre che alla sua Certificazione Energetica.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 389 sub. 3 e 4 del foglio 41

Trattasi di porzione di villa bifamiliare con accesso da Via Bornico, Traversa Il civico 48 in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale.

La sua collocazione in zona centrale inserita in un contesto residenziale di pregevole valore, dotato di ampi spazi verdi oltre che di tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche rende particolarmente appetibile l'immobile.

L'analisi del fabbricato tiene conto del grado di manutenzione della struttura che si presenta in ottime condizioni, denotando una perfetta conservazione della struttura.

Il fabbricato si presenta porzione cielo-terra di una villa bifamiliare libera su tre lati disposta su quattro piani, seminterrato, terra, primo e sottotetto, con giardino esclusivo sul tre lati.

La struttura si presenta con murature in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato ai piani superiori, queste ultime intonacate esternamente ed internamente al civile, con solai intermedi in laterocemento e copertura con orditura portante in legno.

L'ingresso pedonale è esclusivo, mentre l'accesso carrabile è comune con altre unità immobiliari (sub. 4), ma di uso esclusivo della proprietà.

Particella 389 sub. 3.

Trattasi dell'unità abitativa occupante parte del piano seminterrato, tutto il piano terra, il primo ed il sottotetto con ingresso pedonale che si affaccia direttamente sulla strada Comunale di Via Bornico Traversa II, ed avviene percorrendo un sentiero pavimentato in mattonelle di buona qualità, con accesso posto ad una quota leggermente inferiore, attraversando la parte di giardino esclusivo che separa il fabbricato dalla strada.

Il percorso pedonale, sempre pavimentato, continua oltrepassando anche l'ingresso principale del fabbricato e forma un ampio marciapiede che

costeggia il fabbricato sui tre lati liberi.

Particolarmente curato è l'esterno dell'immobile che presenta un giardino esclusivo su tre lati, curato con presenza di essenze arboree di pregio, e completamente recintato e delimitato da muretti in calcestruzzo o pietrame con sovrastante ringhiera o rete plastificata, ove sono ubicati due portichetti, uno a protezione della porta d'ingresso, l'altro a creazione di una piccola area ove trova collocazione un tavolo..

L'ingresso principale posto sul lato sud dell'unità, attraversando una piccola bussola, immette nel locale soggiorno, sul quale si affacciano le porte che garantiscono l'accesso all'ampia cucina, all'atrio che permette l'accesso al piccolo bagno della zona giorno ed alla scalinata di collegamento con il piano seminterrato.

Sul lato nord, parte la scalinata aperta che conduce ai piani superiori.

Al piano seminterrato dal quale si accede oltre che dalla scalinata interna, anche dall'ampio atrio comune con l'unità adibita ad autorimessa, trovano collocazione tre locali, uno ampio utilizzato come ripostiglio, taverna, una lavanderia oltre che l'atrio che funge anche da antibagno per il locale servizio.

Il piano primo e secondo sono utilizzati come zona notte dell'unità abitativa, infatti dall'atrio posto in sommità alla scala di accesso si accede al bagno oltre che alle due ampie camere, entrambe dotate di soppalco, posto nel piano sottotetto, raggiungibile con una scaletta fissa.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione, realizzato con murature in calcestruzzo armato al piano seminterrato, adeguatamente isolate e protetto nei locali abitabili, primo solaio in lastre tipo LASTRAL nella

parte adibita ad autorimessa ed in laterizio e C.A. nella restante parte dell'edificio.

Le murature ai piani superiori sono in laterizio porizzato con isolamento termico, intonacate al civile, il secondo solaio è realizzato in laterocemento, con soppalco in legno e ferro, l'orditura portante della copertura è in legno.

Particolarmente curate le opere di finitura dell'unità immobiliare che presenta pareti interne ed esterne intonacate al civile con tinteggiatura interna curata e di pregio, con alcune pareti rifinite con "stucco", pavimentazioni in piastrelle di ceramica e cotto, di buona qualità con pose curate.

La scalinata di accesso ai piani superiori è in marmo di ottima qualità, i serramenti sono in legno, quelli esterni dotati di vetrocamera.

L'impiantistica è del tipo sottotraccia con accessori elettrici ed idraulici di buona qualità.

L'immobile è dotato di sistema di allarme.

Appare evidente che la struttura ha finiture di pregio e tutti i materiali utilizzati risultano essere di buona qualità, elementi che valorizzano l'unità immobiliare in esame.

L'unità abitativa si compone pertanto di:

- Piano Seminterrato Taverna/Ripostiglio, Lavanderia, Servizio Igienico, Atrio, Atrio e Scivolo Comune di Autorimessa;
- Piano Terra, Giardino Esclusivo, Soggiorno/pranzo, Cucina, Atrio e Servizio Igienico.
- Piano Primo, Corridoio, due Camere con soppalco, Atrio e Servizio Igienico;

- Piano Secondo, due soppalchi abbinati alle camere.

La superficie dei vari locali è pari a:

- Taverna/Ripostiglio, Lavanderia, Servizio Igienico, Atrio mq. 76,21.=
- Atrio e Scivolo Comune di Autorimessa mq. 66,14.=;
- Giardino Esclusivo mq. 209,30.=
- Soggiorno/pranzo, Cucina, Atrio e Servizio Igienico mq. 76,21.=.
- Corridoio, due Camere, Atrio e Servizio Igienico mq. 76,21.=;
- Soppalchi mq. 33,11.

Particella 389 sub. 4.

Trattasi del locale autorimessa al servizio dell'unità abitativa, posto al piano seminterrato, fuori dal sedime del fabbricato principale, con accesso carrabile da scivolo comune con le altre unità del fabbricato e pedonale esclusivo attraverso la scala interna che conduce in un atrio comune.

L'ampio accesso al locale è garantito da una porta basculante di buona fattura, il locale si presenta con pareti esterne in getto a vista, solaio a vista realizzato con lastre prefabbricate tipo "LASTAL", pavimento in battuto di cemento trattato superficialmente con quarzo colorato, impianto elettrico esterno.

La superficie dei locali è di:

- - Autorimessa mq. 44,26.=
- Atrio e Scivolo Comune di Autorimessa mq. 66,14.=;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Palazzolo sull'Oglio con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 57 del 27.09.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 9,5/1.000 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 1.654,71 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)

9 La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali

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 Palazzolo sull'Oglio 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 Abitazione – autorimessa con quota parte aree comuni censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con le particelle nr. 389 sub. 3 e sub. 4:

✓ Valore superficie netta di pavimento abitazione (sub. 3) di 1.800,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta di pavimento autorimessa (sub. 4) di 800,00 €/mq.

✓ Valore superficie netta corte comune (sub. 3) di // // // // // €/mq.

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

389 sub. 3

- locali piano seminterrato mq. 76,21.= superficie ragguagliata (2/3) =

mq. 50,81 =

- atrio comune e scivolo mq. 66,14 = superficie ragguagliata (1/20) =

mq. 3,31 =

- corte esclusiva mq. 209,30 = superficie ragguagliata (1/10) = mq.

20,93 =

- locali abitabili mq. 152,42.= superficie ragguagliata (1/1) = mq.

152,42 =

- soppalchi mq. 33,11.= superficie ragguagliata (1/2) = mq. 16,56.=

superficie ragguagliata complessiva mq. 244,03 * Euro/mq. 1.800,00.= Euro

439.254,00.=;

389 sub. 4

- autorimessa mq. 40,00 = superficie ragguagliata (1/1) = mq. 40,00 *

Euro/mq. 800,00 = Euro 32.000,00.=

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Palazzolo sull'Oglio censite alle particelle 389 sub. 3 e sub. 4 oltre alla quota di del bene comune non censibile particella 389 sub. 6 del foglio 41 ammonta pertanto ad Euro 471.254,00.= (euro dicono quattrocentosettantunomiladuecentocinquantaquattro e zero centesimi).

IMMOBILI IN PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)

CENSITI CON LE PARTICELLE CATASTO FABBRICATI NR. 964

SUB. 1, SUB. 6, SUB. 8 E SUB. 13 DEL FOGLIO 40 E CATASTO

TERRENI NR. 965 DEL FOGLIO 40

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana NCT foglio 40 particella 964 sub 1 Cat. in corso di costruzione classe /// Consistenza /// vani Rendita € /// VIA BRINDISI nr. 15 piano S1 - T - 1 interno 1 - VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854)

DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

b) Sezione urbana NCT foglio 40 particella 964 sub 6 Cat. in corso di costruzione classe /// Consistenza /// vani Rendita € /// VIA BRINDISI nr. 15 piano S1 - T - 1 interno 6 - VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854)

DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

c) Sezione urbana NCT foglio 40 particella 964 sub 8 Cat. in corso di costruzione classe /// Consistenza /// vani Rendita € /// VIA BRINDISI nr. 15 piano S1 - T - 1 interno 8 - VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854)

DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

d) Sezione urbana NCT foglio 40 particella 964 sub 13 Cat. in corso di costruzione classe /// Consistenza /// vani Rendita € /// VIA BRINDISI nr. 15 piano S1 - T - 1 - VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854) DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

e) Sezione urbana NCT foglio 40 particella 965 sub /// Cat. Area Urbana classe /// Consistenza 69 mq. Rendita € /// VIA BRINDISI piano T - VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854) DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

intestati in visura catastale:

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO

Particella 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8 e sub. 13 del Foglio 40

██ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ – proprietà per 1/1

Si allega copia dell'elaborato planimetrico di subalternazione della unità immobiliare in oggetto reperito presso l'UTE di Brescia precisando che lo stesso risulta inserito per VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010 (protocollo BS0334854) DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

Particella 965 del Foglio 40

████████████████████ con sede in CHIUDUNO - Codice fiscale

██████████ proprietà per 9/14 - ██████████ nata a Chiari il ██████████

proprietà 1/14 - ██████████ nata a Erbusco il ██████████ proprietà

1/14 - ██████████ nata a Erbusco il ██████████ proprietà 1/14 -

Velmar S.R.L. con sede a Palazzolo sull'Oglio proprietà 2/14.

Si allega copia di estratto mappa della unità immobiliare in oggetto reperito

presso l'UTE di Brescia precisando che lo sesso risulta inserito per

VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 20/10/2010

(protocollo BS0334854) DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Particella 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 e Particella 965 foglio 40

anteriore al ventennio gli immobili ora censiti con la particella 964 e

965 del foglio 40 erano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di

Palazzolo sull'Oglio con la particella 79 sub. 7 (Area Urbana) e Catasto

Terreni Comune di Palazzolo sull'Oglio Sezione di San Pancrazio con i

mappali nr. 917, 919, 920, 947 e 948 del foglio 40 fusi nei mappali attuali in

forza di Frazionamento redatto su tipo mappale del 07.07.2010 n.

214806.1/2010 in atti dal 07/07/2010 (protocollo BS0214806) presentato

all'UTE di Brescia il 06/07/2010.

Originariamente:

- la particella 79 risulta inserita dall'impianto meccanografico del

27/05/1972.

- la particella 919 è stata generata dalla particella 72 in forza di tipo mappale

del 04/04/1996 n. 24002.1/1996 in atti dal 29/01/1999.

- la particella 920 è stata generata dalla particella 70 in forza di frazionamento del 27/05/2005 n. 173540.1/2005 in atti dal 27/05/2005 (protocollo BS0173540).

- la particella 947 è stata generata dalla particella 921 a sua volta generata dalla particella 70 in forza di frazionamento del 27/05/2005 n. 173540.1/2005 in atti dal 27/05/2005 (protocollo BS0173540).

- la particella 948 è stata generata dalla particella 922 a sua volta generata dalla particella 70 in forza di frazionamento del 27/05/2005 n. 173540.1/2005 in atti dal 27/05/2005 (protocollo BS0173540).

Successivamente le particelle 964 e 965 vennero censite all'Urbano generando le unità immobiliari in esame ed in particolare particella 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 e particella 965 in forza di VARIAZIONE del 20/10/2010 nr. 41074.1/2010 in atti dal 21/10/2010 (protocollo BS0334854)
DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE

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

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il 29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisiva per variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 3640 sub. 524, sub. 503, sub. 514

- atto pubblico in data 30.06.2008 Notaio Elena Peperoni di Palazzolo

sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T trascritto a Brescia il 14.07.2008 ai nr. 32525/19729, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava la particella nr. 79 subalterno 7;

- atto pubblico in data 30.06.2008 Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T trascritto a Brescia il 14.07.2008 ai nr. 32527/19731, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava le particelle nr. 917 e 919;

- atto pubblico in data 30.06.2008 Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T trascritto a Brescia il 14.07.2008 ai nr. 32529/19733, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava le particelle nr. 920, 947 e 948;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Particella 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 e Particella 965 del foglio 41

Trascrizione R.G. 19056 R.P. 13171 del 30.05.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava i mappali nr. 389 sub. 3 e sub. 4 oltre le quote dei beni comuni.

Trascrizione R.G. 32525 R.P. 19729 del 14.07.2008 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

contro VELMAR S.R.L. con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) codice fiscale 01869050987.

Atto Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T con la ditta [REDACTED] acquistava la particella nr. 79 sub. 7 del foglio 40.

Trascrizione R.G. 32527 R.P. 19731 del 14.07.2008 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a TREVIGLIO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T con la ditta [REDACTED] acquistava i mappali nr. 917 e 919

del foglio 40.

Trascrizione R.G. 32529 R.P. 19733 del 14.07.2008 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice fiscale 01682600984.

contro [REDACTED] nato a ADRO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
Atto Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio repertorio nr. 2421/1191 registrato all'Ufficio Registro di Chiari il 11.07.2008 al nr. 3145 serie 1T con la ditta [REDACTED] acquistava i mappali nr. 920 e 947 e particella 948 del foglio 40.

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:

Particella 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8 e sub. 13 del foglio 40

Iscrizione R.G. 32530 R.P. 7585 del 14.07.2008 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DI BERGAMO S.P.A. con sede A BERGAMO IN Via Camozzi, 10 codice fiscale nr. 02348370160.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio in data 30.06.2008 Repertorio nr. 2423/1192 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 4.392.000,00.= sugli immobili del foglio 40 particella 79 sub. 7, 917, 919, 920, 947, 948.

SI RILEVANO LE SEGUENTI ANNOTAZIONI:

- in data 02.02.2009 registro particolare 933 - registro generale 4437 per erogazione parziale;

- in data 23.04.2009 registro particolare 3271 - registro generale 17358 per erogazione parziale;

- in data 27.08.2010 registro particolare 6414 - registro generale 37256 per atto di rinegoziazione mutuo;

- in data 22.12.2011 registro particolare 8396 - registro generale 52896 per restrizione di beni.

OLTRE ALLE FORMALITA' SUCCESSIVE

- in data 24.11.2011 registro particolare 10300 - registro generale 48338 per **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Iscrizione R.G. 29998 R.P. 5230 del 14.08.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede a VESTONE (BS) domicilio BRESCIA Via XXV Aprile codice fiscale nr. 00283510170.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 12.04.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

3055/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 600.000,00 sugli immobili foglio 40 particella 964 sub.

1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 ed altri.

Iscrizione R.G. 20079 R.P. 3222 del 06.06.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore FORESTI DISTRIBUZIONE LATERIZI S.R.L. con sede a

PRALBOINO (BS) codice fiscale nr. 01854970173.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO

SULL'OGLIO (BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario del 08.05.2012 Tribunale di Brescia Repertorio nr.

4083/2012 Decreto Ingiuntivo Immobili Ipoteca Giudiziale per l'importo

complessivo di Euro 162.000,00 sugli immobili foglio 40 particella 964 sub.

1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 ed altri.

Trascrizione R.G. 7119 R.P. 4830 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] e/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza

dichiarativa di Fallimento.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Palazzolo sull'Oglio Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT

- Foglio 40 particella 964 sub. 1 Appartamento piano terra e primo e box al piano seminterrato in corso di costruzione;

- Foglio 40 particella 964 sub. 6 Appartamento piano terra e primo e box al piano seminterrato in corso di costruzione;

- Foglio 40 particella 964 sub. 8 Appartamento piano terra e primo e box al piano seminterrato in corso di costruzione;

- Foglio 40 particella 964 sub. 13 Immobile comprendente nr. 6 unità abitative piano terra e primo e box al piano seminterrato in corso di costruzione;

- Foglio 40 particella 965 Area Urbana destinata ad allargamento strada comunale Via Brindisi.

Particelle 964 sub. 1, 6, 8 del foglio 40

Regolarità edilizia:

Da un verifica presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari censite alle particelle 389 sub. 3 e sub. 4 del foglio 40 si riportano i seguenti atti

autorizzativi:

- Permesso di Costruire prot. 18007 Pratica Edilizia nr. 58/2008 rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio il 16.08.2008 per l'edificazione del complesso immobiliare "IL BROLO - STRALCIO 1" composto da 8 unità abitative da erigersi sui mappali 79 sub. 7, 917, 919, 920, 947 e 948 del foglio nr. 40;

- Denuncia di Inizio Attività per variante al P.C. nr. 58/2008 presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 22.05.2009 prot. nr. 15254 pratica edilizia 58/2008.1;

- Denuncia di Inizio Attività per variante nr. 2 al P.C. nr. 58/2008 presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 23.06.2010 prot. nr. 17992 pratica edilizia 58/2008.2;

Non si è reperito alcun documento relativo all'Agibilità dell'immobile oltre che alla sua Certificazione Energetica in quanto le unità immobiliari in oggetto risultano ancora in corso di costruzione.

Particella 964 sub. 13 del foglio 40

Regolarità edilizia:

Da una verifica presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari censite alle particelle 389 sub. 13 del foglio 40 si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 19.11.2008 prot. nr. 34411 pratica edilizia 390/2008 per realizzazione complesso immobiliare "IL BROLO STRALCIO 2" per la formazione di nr.

sei nuove unità abitative;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Palazzolo sull'Oglio il 22.05.2009 prot. nr.15056 pratica edilizia 390/2008.01 per variante alla pratica edilizia 390/2008;

Non si è reperito alcun documento relativo all'Agibilità dell'immobile oltre che alla sua Certificazione Energetica.

Particelle 965 del foglio 41

Destinazione Urbanistica:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 13 dicembre 2012 prot. nr. 31864 il mappale nr. 965 ricade nel P.R.G. del Comune di Palazzolo sull'Oglio "ZONA B - SOTTOZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE A TIPOLOGIA MONO-BIFAMILIARE".

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 964 sub. 1, 6 e 8 del foglio 40

Trattasi di porzione di complesso edilizia costituente nr. otto unità abitative, disposte con la tipologia della villette a schiera, di recente realizzazione ed in parte completato con accesso da Via Brindisi civico 15 in zona leggermente periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

La sua collocazione in zona periferica, ma nelle immediate vicinanze del

centro, inserita in un contesto residenziale di pregevole valore, dotato di ampi spazi verdi oltre che di tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche rende particolarmente interessante l'immobile.

L'analisi del fabbricato tiene conto del grado di realizzazione della struttura che si presenta solo in parte completata ed in particolare le unità in esame risultano ancora al rustico e pertanto questo è elemento penalizzante per la valutazione e l'utilizzo futuro della struttura.

Le unità immobiliari oggetto di perizia occupano le villette di testa del complesso, oltre che una posta quasi centralmente, ognuna occupa comunque una porzione cielo-terra e pertanto due sono libere su tre lati disposta ed una su due, anche se il lato "ingresso" si affaccia su di una corte comune a tutto il complesso oltre che al costruendo complesso sub. 13.

La struttura si presenta al rustico, con murature esterne in laterizio porizzato ed intarsi pietra con lavorazione di pregio, intonacate al civile all'esterno solai intermedi in laterocemento e copertura con orditura portante in legno.

L'ingresso pedonale e carrabile è comune con le altre unità presenti ed è garantito da un imponente accesso dotato da cancello elettrico separato per l'ingresso pedonale e per quello carrabile.

Particelle 964 sub. 13 del foglio 40

Trattasi di struttura separata in corso di edificazione nella quale dovrebbero trovare ubicazione nr. sei nuove unità abitative, posta a monte del complesso censito con i sub. 1,6,8 con collegamento alla corte dello stesso, che risulta comune anche alla costruenda struttura.

L'immobile è stato realizzato solo per la parte relativa alle strutture principali, infatti presenta murature in laterizio porizzato intonacate al rustico esterne, pilastri e travi in calcestruzzo, solai in laterocemento e copertura con orditura in legno.

La mancata realizzazione delle ulteriori opere è evidenziato dallo stato di abbandono del cantiere.

L'accesso avviene pertanto sempre da Via Brindisi civico 15 attraverso i cancelli, pedonale e carrabile utilizzati dall'intero complesso "Il Borgo" in zona leggermente periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

La sua collocazione in zona periferica, ma nelle immediate vicinanze del centro, inserita in un contesto residenziale di pregevole valore, dotato di ampi spazi verdi oltre che di tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche rende particolarmente interessante l'immobile.

Particella 965.

Trattasi di area urbana posta fuori della recinzione del complesso immobiliare, attualmente pavimentata in conglomerato bituminoso, che costituisce allargamento stradale della Via Brindisi.

Si procede all'analisi delle singole particelle

Particelle 964 sub. 1 del foglio 40

Unità abitativa in corso di costruzione, completata solo esternamente, disposta su tre piani, seminterrato, terra e primo.

L'unità posta in testa al complesso immobiliare denominato "IL BROLO - PRIMO STRALCIO" si presenta quindi libera su tre lati, disponendo di una corte ad uso esclusivo che circonda il fabbricato sui lati liberi.

L'immobile realizzato parzialmente, presenta l'esterno quasi completato, con pareti in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato con isolante al piano terra e primo.

I solai intermedi sono in laterocemento, con copertura in legno.

Il grado di finitura dell'esterno denota che i fabbricati rientrano in categorie medio alte, infatti le murature risultano già intonacate e tinteggiate, con intarsi in muratura di pietrame a buona lavorazione.

L'interno dei fabbricati si presenta al rustico, con tramezzature in laterizio già eseguite, posa parziale dell'impiantistica idrica, come pure dei falsi telai interni.

Le pareti interne si presentano prive di intonaco, nessun intervento è stato realizzato in merito all'impianto elettrico e mancano caldane dei pavimenti.

La copertura in legno è completata come pure le opere per lo scarico dell'acqua meteorica.

L'unità dispone di un collegamento pedonale diretto con il proprio piano interrato e carrabile percorrendo uno scivolo coperto comune con altre unità abitative del complesso.

- L'unità immobiliare presenta una superficie ragguagliata pari a complessivi mq. 244,90.

Particelle 964 sub. 6 del foglio 40

Unità abitativa in corso di costruzione, completata solo esternamente, disposta su tre piani, seminterrato, terra e primo.

L'unità posta in posizione centrale del complesso immobiliare denominato "IL BROLO - PRIMO STRALCIO" si presenta quindi libera su due lati, disponendo di una piccola corte ad uso esclusivo posta posteriormente.

L'immobile realizzato parzialmente, presenta l'esterno quasi completato, con pareti in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato con isolante al piano terra e primo.

I solai intermedi sono in laterocemento, con copertura in legno.

Il grado di finitura dell'esterno denota che i fabbricati rientrano in categorie medio alte, infatti le murature risultano già intonacate e tinteggiate, con intarsi in muratura di pietrame a buona lavorazione.

L'interno dei fabbricati si presenta al rustico, con tramezzature in laterizio già eseguite, posa parziale dell'impiantistica idrica, come pure dei falsi telai interni.

Le pareti interne si presentano prive di intonaco, nessun intervento è stato realizzato in merito all'impianto elettrico e mancano caldane dei pavimenti.

La copertura in legno è completata come pure le opere per lo scarico dell'acqua meteorica.

L'unità dispone sia di un collegamento pedonale diretto con il proprio piano interrato che di uno comune che da accesso alla corte esclusiva, oltre che di uno carrabile percorrendo uno scivolo comune con altre unità abitative del complesso.

- L'unità immobiliare presenta una superficie ragguagliata pari a complessivi mq. 146,60.

Particelle 964 sub. 8 del foglio 40

Unità abitativa in corso di costruzione, completata solo esternamente, disposta su tre piani, seminterrato, terra e primo.

L'unità posta in testa (parte finale) al complesso immobiliare denominato "IL BROLO - PRIMO STRALCIO" si presenta quindi libera su tre lati, con piccolo portico che la collega all'unità censita con il subalterno 13, disponendo di una corte ad uso esclusivo che circonda il fabbricato sui lati liberi.

L'immobile realizzato parzialmente, presenta l'esterno quasi completato, con pareti in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato con isolante al piano terra e primo.

I solai intermedi sono in laterocemento, con copertura in legno.

Il grado di finitura dell'esterno denota che i fabbricati rientrano in categorie medio alte, infatti le murature risultano già intonacate e tinteggiate, con intarsi in muratura di pietrame a buona lavorazione.

L'interno dei fabbricati si presenta al rustico, con tramezzature in laterizio già eseguite, posa parziale dell'impiantistica idrica, come pure dei falsi telai interni.

Le pareti interne si presentano prive di intonaco, nessun intervento è stato realizzato in merito all'impianto elettrico e mancano caldane dei pavimenti.

La copertura in legno è completata come pure le opere per lo scarico dell'acqua meteorica.

L'unità dispone di un collegamento pedonale diretto con il proprio piano

interrato e carrabile percorrendo uno scivolo coperto comune con altre unità abitative del complesso.

- L'unità immobiliare presenta una superficie ragguagliata pari a complessivi mq. 227,52.

Particelle 964 sub. 13 del foglio 40

Unità abitativa in corso di costruzione, che raggruppa un immobile nel quale troveranno collocazione nr. sei nuove unità abitative, completata parzialmente anche all'esterno, disposta su tre piani, seminterrato, terra e primo.

L'unità costituisce il complesso immobiliare denominato "IL BROLO - SECONDO STRALCIO" si presenta quindi libera su tutti e quattro i lati, con piccolo portico che la collega all'unità censita con il subalterno 8, dispone quindi di una corte ad uso esclusivo che circonda il fabbricato.

L'immobile realizzato parzialmente, presenta l'esterno in fase avanzata di realizzazione, con pareti in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato al piano terra e primo.

I solai intermedi sono in laterocemento, con copertura in legno, le murature esterne risultano parzialmente intonacate al rustico prive di ogni serramento e falsotelaio.

L'interno dei fabbricati si presenta vuoto, al rustico privo di impiantistica.

La copertura in legno è completata mentre le opere per lo scarico dell'acqua meteorica sono incomplete.

L'unità dispone di collegamento pedonale diretto con la corte e carrabile

dallo scivolo esclusivo del complesso sub. 13.

- L'unità immobiliare presenta una superficie ragguagliata pari a complessivi mq. 1.143,17.

Particelle 965 del foglio 40

Trattasi di Area urbana posta all'esterno del complesso immobiliare stralciata per permettere l'allargamento stradale di Via Brindisi, attualmente pavimentata in conglomerato bituminoso che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale in quanto effettivamente è strada pubblica.

- L'unità immobiliare presenta una superficie pari a complessivi mq. 69,00.

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Palazzolo sull'Oglio con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 57 del 27.09.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 9,5/1.000, richiamata inoltre la tabella riportante i valori della Superficie Lorda di Pavimento da utilizzare per la determinazione dell'I.M.U. per l'anno 2012 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;
- Valore al mq. area edificabile inserita in Zona B, sottozona B3 Euro/mq. 250,00

ne consegue il seguente calcolo riportato nella allegata tabella che determina in complessivi Euro 4.185,21 l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)
- 9 La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali

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 Palazzolo sull'Oglio 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 (IN CORSO DI COSTRUZIONE) adibita ad Abitazione – autorimessa con quota parte aree comuni censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con le particelle nr. 964 sub. 1 e sub. 8:

✓ Valore superficie di 1.000,00 €/mq.

Unità immobiliare (IN CORSO DI COSTRUZIONE) adibita ad Abitazione – autorimessa con quota parte aree comuni censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella nr. 964 sub. 6:

✓ Valore superficie di 900,00 €/mq.

Unità immobiliare (IN CORSO DI COSTRUZIONE) adibita ad Abitazione – autorimessa con quota parte aree comuni censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella nr. 964 sub. 13:

✓ Valore superficie di 800,00 €/mq.

Unità immobiliare (AREA URBANA) adibita a strada pubblica censita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio con la particella nr. 965:

✓ Valore superficie di 15,00 €/mq.

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

particella 964 sub. 1

mq. 244,90 * Euro/mq. 1.000,00.= Euro 244.900,00.=;

particella 964 sub. 6

mq. 146,60 * Euro/mq. 900,00.= Euro 131.940,00.=;

particella 964 sub. 8

mq. 227,52 * Euro/mq. 1.000,00.= Euro 227.520,00.=;

particella 964 sub. 13

mq. 1.143,17 * Euro/mq. 800,00.= Euro 914.536,00.=;

particella 965

mq. 69,00 * Euro/mq. 15,00.= Euro 1.035,00.=;

- L'unità immobiliare presenta una superficie ragguagliata pari a complessivi mq. 1.143,17.

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Palazzolo sull'Oglio censite alle particelle 964 sub. 1, sub. 6, sub. 8, sub. 13 con le rispettive quote dei beni comuni non censibili, (particella 964 sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 19) oltre alla particella 965 ammonta pertanto ad Euro 1.519.931,00.= (euro dicono unmilionecinquecentodiaccianovemilanovenentotrentuno e zero centesimi).

IMMOBILI IN CHIUDUNO (BG)

CENSITI CON LA PARTICELLA 5256 SUB. 19 E 42

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

a) Sezione urbana /// foglio 4 particella 5256 sub 19 Cat. A/7 classe 2

Consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12 VIA MONTEBELLO n. SN. piano

T-S1- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/20052 nr.

15555.1/2005 in atti dal 30/07/2005 (protocollo n. BG0172610)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

b) Sezione urbana /// foglio 4 particella 5256 sub 42 Cat. C/6 classe 2

Consistenza 25 mq. Rendita € 43,90 VIA MONTEBELLO n. SN. piano T-

S1- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/20052 nr.

15555.1/2005 in atti dal 30/07/2005 (protocollo n. BG0172610)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

intestati in visura catastale:

COMUNE DI CHIUDUNO

Particella 5256 sub. 19 Foglio 4

██ con sede in PALAZZOLO SULL'OGGIO -

Codice fiscale ████████████████████ – proprietà per 1/1

Si allega copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

La quota complessiva di proprietà dell'immobile pervenne alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] n forza di:

- atto pubblico in data 04.05.2012 Notaio Chiara Zichichi di Brescia

Repertorio nr. 99181/18562 Registrato all'Ufficio del Registro di Brescia il

29.05.2012 (Verbale di Assemblea) al nr. 6716 Volume 1 trascritto a Brescia

il 30.05.2012 ai nr. 19056/13171, con il quale la ditta acquisivi per

variazione sociale della [REDACTED] le particelle nr. 5256

sub. 19 e sub. 42

- atto pubblico in data 02.12.2004 Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo

repertorio nr. 100118/16596 registrato all'Ufficio Registro di Bergamo il

07.12.2004 al nr. 3194 serie 1T trascritto a Bergamo il 11.12.2004 ai nr.

68144/45147, con il quale la ditta [REDACTED] acquistava le

particelle nr. 52563 sub. 19, sub. 42 e le relative quote dei beni comuni non

censibili individuati ai subalterni 1,5 e 6;

- atto pubblico in data 01.08.2001 Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo

repertorio nr. 90915/13746 registrato all'Ufficio Registro di Bergamo il

09.08.2001 al nr. 11614 serie 1V trascritto a Bergamo il 10.08.2001 ai nr.

33797/24772, con il quale la ditta IMMOBILIARE COLLE ALTO S.R.L.

acquistava le particelle originarie nr. 5248, 5252, 5254, 5251 e 4612;

Si rilevano pertanto le seguenti trascrizioni:

Trascrizione R.G. 23677 R.P. 15512 del 31.05.2012 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 04 maggio 2012 Repertorio

nr. 99181/18562 con la ditta [REDACTED] variava la

Ragione Sociale in [REDACTED] ed acquistava i mappali

nr. 5256 sub. 19 e sub. 42 foglio 4 oltre le quote dei beni comuni.

Particella 5256 sub. 19 e 42 foglio 4

Trascrizione R.G. 68144 R.P. 45147 del 11/12/2004 Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) codice

fiscale [REDACTED]

contro IMMOBILIARE COLLE ALTO S.R.L. con sede a CHIUDUNO

(BG) codice fiscale 02818910164

Atto Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo in data 02 dicembre 2004

Repertorio nr. 100118/16596 con la ditta [REDACTED]

acquistava le particelle nr. 5256 sub. 19 e sub. 42 del foglio 4 oltre le quote

dei beni comuni.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio della Pubblicità

immobiliare di Bergamo.

Gli immobili oggetto della presente relazione e di proprietà del Fallimento in

epigrafe risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

Particella 5256 sub. 19 e 42 del foglio 4

Iscrizione R.G. 18129 R.P. 4456 del 20.03.2007 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore BANCA DI BERGAMO S.P.A. con sede a BERGAMO (BG) in Via CAMOZZI nr. 10 codice fiscale nr. 02348370160.

contro [REDACTED] con sede a PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS) codice fiscale [REDACTED]

Atto Notaio Gianni Tufano di Brescia in data 14.03.2007 Repertorio nr. 133185/11819 Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un importo complessivo di Euro 810.000,00.= sugli immobili foglio 4 particella 5256 sub. 19 e 42.

Trascrizione R.G. 8519 R.P. 6196 del 28.02.2013 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] c/o Curatore Fallimentare.

contro [REDACTED] con sede a CHIUDUNO (BG) Via Montebello, 8/A codice fiscale [REDACTED]

Atto Giudiziario Tribunale di Brescia nr. 188/12 del 17.07.2012, Sentenza dichiarativa di Fallimento.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in esame vengono individuate per la loro destinazione e per l'effettivo utilizzo ed in particolare:

Comune di Chiuduno Catasto Fabbricati Sezione Urbana ///

- foglio 4 particella 5256 sub. 19 Appartamento piano terra e seminterrato 1;

- foglio 4 particella 5256 sub. 42 Autorimessa pertinenza Appartamento - piano seminterrato;

Particelle 5256 sub. 19 e 42 del foglio 4

Regolarità edilizia:

Da un verifica presso il Comune di Chiuduno Ufficio Tecnico si precisa che il fabbricato comprendente le unità immobiliari censite alle particelle 5256 sub. 19 e sub. 42 del foglio 4 è stato regolarmente edificato e si riportano i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia nr. 3166 del Registro Costruzioni, nr. 6094 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 02.04.2001 per l'edificazione dell'immobile foresteria Golf "La Rossera";

- Concessione Edilizia nr. 3178 del Registro Costruzioni, nr. 163 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 09.04.2001 per realizzazione di nuovo tratto di fognatura;

- Concessione Edilizia nr. 3196 del Registro Costruzioni, nr. 2488 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 16.07.2001 per variante nr. 1 alla C.E. nr. 3166;

- Concessione Edilizia nr. 3218 del Registro Costruzioni, nr. 6328 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 18.05.2002 per variante nr. 2 alla C.E. nr. 3166;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 3219 del Registro Costruzioni, nr. 6438 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 18.05.2002 per opere di sistemazioni esterne;
- Concessione Edilizia nr. 3240 del Registro Costruzioni, nr. 2028 di prot. rilasciata dal Comune di Chiuduno il 18.05.2002 per l'edificazione di nuove autorimesse;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 10 giugno 2002 prot. 3084 per variante alla Concessione Edilizia nr. 3218;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 16 settembre 2002 prot. 4608 per recupero sottotetto corpi A e B;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 22 ottobre 2002 prot. 5459 per recupero sottotetto corpo C;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 03 aprile 2003 prot. 1805 per recupero sottotetto corpo D;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 29 marzo 2004 prot. 1943 per realizzazione tunnel, cantina e cabina ENEL;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 27 aprile 2004 prot. 2536 per piano di recupero ambientale;
- D.I.A. inoltrata al Comune di Chiuduno data 21 luglio 2004 prot. 4518 per modifiche interne appartamento 2 casa 2;
- Verbale di collaudo statico delle opere di struttura portante a firma dell'Ing. Alberto Micheli di Bergamo redatto in data 26.07.2004

- Richiesta di agibilità inoltrata al Comune di Chiuduno in data 04 aprile 2004 prot. nr. 4805, corredata della documentazioni di legge.

- Attestato di Certificazione Energetica redatto da Sergio Grasselli il 21.03.2012 relativo alla unità immobiliare censita con il subalterno 19.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Particelle 5256 sub. 19 e 42 del foglio 4

Porzione di complesso immobiliare denominato "Foresteria Golf Country Club - La Rossera" sito in Comune di Chiuduno con accesso da Via Montebello.

Il complesso residenziale edificato per garantire la possibilità di risiedere all'interno del Golf di Chiuduno è ubicato in zona periferica dal centro dell'abitato di Chiuduno con destinazione prevalentemente residenziale.

La sua collocazione in una zona decentrata, ma inserita in un contesto di notevole pregio, dotato di ampi spazi verdi oltre che di tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche rende molto appetibile l'immobile.

Le unità in esame sono inserite in un complesso che si struttura come Residence composto da quattro corpi edilizi indipendenti si presenta in ottime condizioni generali che denotano un ottimo stato manutentivo.

L'accesso al complesso avviene da un ingresso che si affaccia su Via Montebello, protetto da una cancellata in ferro elettrificata e dotata di sistemi di controllo ed apertura a distanza.

L'ingresso permette l'accesso ad un'area di sosta per automezzi, privata ma di

uso comune o l'accesso attraverso una porta ad apertura elettrica al tunnel che conduce ai vari box privati posti al piano seminterrato e sottostanti la struttura.

Il tunnel comune di accesso ai box, quasi completamente coperto, presenta pareti in Cemento Armato, solaio tipo LASTRAL e pavimentazione in battuto di cemento trattato superficialmente al quarzo.

Da una verifica visiva non si rilevano problematiche ne si ritiene che la struttura necessiti di particolari interventi manutentivi.

L'accesso all'unità abitativa, avviene pertanto sia da una scala esclusiva interna che la collega all'autorimessa che da una strada carrabile e pedonale che partendo dall'area di sosta conduce ai vari ingressi esclusivi delle unità posti al piano terra.

Si rileva infine che anche da una verifica visiva esterna si può affermare che il grado di manutenzione della struttura è ottimo con una perfetta conservazione della stessa.

Le unità in esame occupano pertanto solo una parte della struttura ed in particolare sono ubicate al piano seminterrato e terra, con presenza di altre unità al piano primo, sovrastante le stesse.

La struttura è stata realizzata con murature in calcestruzzo armato al piano seminterrato, in laterizio porizzato con isolamento termico, ai piani superiori, solai intermedi sono in laterocemento e copertura con orditura portante in legno.

Sia gli ingressi pedonali che carrabili avvengono da passaggi comuni ma con accessi esclusivi.

Particella 5256 sub. 19.

Trattasi dell'unità abitativa disposta su due piani, con ubicazione al piano seminterrato dei locali accessori quali taverna, lavanderia e ripostigli ed al piano terra dei locali abitativi, cucina, soggiorno, camere, servizio igienico oltre che un portico esclusivo ed un giardinetto sempre esclusivo.

L'accesso alla unità immobiliare avviene da due ingressi separati, il primo, quello principale, con entrata diretta al locale soggiorno posto al piano terra, dalla strada comune che transita nella parte posteriore dell'immobile che permette attraverso un cancello immette in un passaggio, comune con l'unità posta al piano primo, pavimentato con mattonelle di buona qualità e delimitato da apposite ringhiere l'accesso all'atrio di ingresso esclusivo ed alla corte esclusiva posta al piano, corte che circonda su tre lati, il secondo dal piano seminterrato, che permette l'accesso diretto anche al locale autorimessa.

L'analisi generale dell'unità immobiliare permette di rilevare immediatamente come la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati siano di particolare pregio, come pure il grado di finitura degli ambienti.

Al piano seminterrato dell'unità in esame trovano ubicazione cinque locali, il maggiore adibito a taverna con una altezza utile di cm. 265, al quale si accede dall'atrio che da accesso all'autorimessa, posto sulla scalinata di collegamento con il piano superiore.

Il locale si presenta con pavimentazioni in ceramica di ottima qualità pareti intonacate al civile adeguatamente tinteggiate, impiantistica del tipo sottotraccia con accessori di buona qualità.

Dal locale taverna si può accedere ad un ripostiglio, alla cantina, alla

lavanderia ed ad un locale servizio igienico posto al piano. Anche questi

locali presentano caratteristiche simili a quelle del precedente locale pertanto

si può affermare che pur trattandosi di locali accessori all'abitazione gli

stessi presentano caratteristiche di finitura di buona qualità

I serramenti dei vari locali risultano essere in legno di buona qualità dotati di vetrocamera.

Attraverso la scalinata interna pavimentata in marmo, si accede al piano superiore ove trovano collocazione i locali soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, locali che nel rispetto delle normative presentano una altezza di mt. 2.70.

I locali si presentano in ottimo stato di conservazione, pur risultando inutilizzati, in particolare si rileva come il grado di finitura degli stessi sia da considerarsi per unità abitative di particolare pregio, con pavimentazioni in "seminato" e tinteggiature in stucchi particolarmente curate.

I locali risultano dotati di impiantistica elettrica del tipo sottotraccia con accessori di ottima qualità oltre che di impiantistica idraulica, sempre sottotraccia, con accessori esterni dei servizi igienici di ottima qualità e particolarmente ricercati, oltre che di impianto di riscaldamento del tipo a pavimento.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, laccato bianco, quelli esterni sono dotati di vetrocamera.

Da una grande apertura posta sul soggiorno si può accedere al portico esterno esclusivo oltre al marciapiede sempre esclusivo, pavimentato in piastrelle, che circonda l'unità su tre lati, e permette l'accesso a tutta la corte esclusiva, disposta posteriormente su più livelli ed accessibile attraverso una

scaletta.

In generale si può affermare che l'unità in esame presenta un grado di finitura di notevole pregio elemento che la rende sicuramente interessante ed appetibile.

L'unità abitativa pertanto si compone di:

- Piano Seminterrato Cantina, Lavanderia, 2 Ripostigli, Taverna ed un servizio igienico;
- Piano Terra, ingresso comune, corte esclusiva, Soggiorno/Cucina, 2 Camere, Servizio Igienico e Portico Esterno esclusivo.

Dalla analisi della documentazione tecnica e catastale reperita si può confermare che l'unità immobiliare è stata realizzata nel rispetto delle pratiche autorizzative.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di:

- Unità abitativa mq. 75,90
- Portico mq. 22,81
- Corte Esclusiva mq. 456,00
- Taverna mq. 35,30
- Locali accessori mq. 103,72

Particella 5256 sub. 42.

Trattasi di grande locale autorimessa posto al piano seminterrato con accesso carrabile e pedonale, garantito da una basculante in ferro che si affaccia direttamente sullo scivolo comune con le altre unità disposte al piano.

Il locale di forma regolare presenta una superficie adatta al ricovero di due automezzi, con pavimentazione in battuto di cemento trattato

superficialmente al quarzo, in buone condizioni.

Nel locale, data la sua altezza, è stato realizzato un soppalco in legno per il deposito di materiale vario, del quali non si è rilevata traccia nelle pratiche autorizzative e pertanto è da ritenersi non conforme.

La superficie del locale è di mq. 25,00.

Superficie unità Immobiliari

particella 5256 sub. 19 è di:

- Unità abitativa mq. 75,90
- Portico mq. 22,81
- Corte Esclusiva mq. 456,00
- Taverna mq. 35,30
- Locali accessori mq. 103,72

particella 5256 sub. 42 – Autorimessa mq. 25,00;

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.M.U.

Comune di Chiuduno

Sulla scorta delle Legge nr. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità) istitutiva dell'IMU (Imposta Municipale Propria sugli Immobili) il Comune di Chiuduno con propria "Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 49 del 31.10.2012 – ha determinato le aliquote dell'imposta comunale (I.M.U.) per l'anno 2012", quella ordinaria nella misura del 9,5/1.000 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 927,30.= l'importo dell'imposta dovuta annualmente determinata sui metodi di calcolo e sistemi stabiliti per l'anno 2012.

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 intrinseche 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)	
9	La rispondenza della zona ove sorge l'edificio a particolari esigenze e abitudini locali	
	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 Chiuduno 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 Abitazione e quota parte beni comuni censita

nel Comune di Chiuduno con la particella nr. 5256 sub. 19:

✓ Valore superficie di 2.500,00 €/mq.

Unità immobiliare adibita ad Autorimessa e quota parte beni comuni censita

nel Comune di Chiuduno con la particella nr. 5256 sub. 42:

✓ Valore superficie di 1.250,00 €/mq.

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

5256 sub. 19

- locali abitabili mq. 75,90 superficie raggugiata (1/1) = mq. 75,90 =

- portico mq. 22,81 superficie raggugiata (1/3) = mq. 7,60 =

- corte esclusiva mq. 456,00 superficie ragg. (1/25) = mq. 10,96 =

- locali accessori mq. 103,72 superficie ragg. (1/2) = mq. 51,86 =

- taverna mq. 35,30 superficie raggugiata (2/3) = mq. 23,53 =

superficie raggugiata complessiva mq. 169,85 * Euro/mq. 2.500,00.=

Euro 424.625,00.;

5256 sub. 42

- autorimessa mq. 25,00 = superficie raggugiata (1/1) = mq. 25,00 *

Euro/mq. 1.250,00 = Euro 31.250,00.=

Il valore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari possedute dalla ditta [REDACTED] nel Comune di Chiuduno censite alle particelle 5256 sub. 19 e sub. 42 foglio

**4 oltre alla quota parte dei beni comuni non censibili censiti alla
particella 5256 sub. 1, 5 e 6 del foglio 4, tenuto conto delle opere
difformi rilevate sull'unità immobiliare censita al sub. 42 ammonta
pertanto ad Euro 455.875,00.= (euro dicono
quattrocentocinquantacinquemila- ottocentosettantacinque e zero
centesimi).**

Breno.....

Il Consulente Tecnico

(Geom. Pietro Giovanni Mazzoli)