

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N.130/09: EDIL BLU S.R.L.**

**GIUDICE DELEGATO : DOTT. GIANLUIGI CANALI**

**CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI**

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA**  
**DEGLI IMMOBILI IN CASCIANA TERME LARI**

**Brescia,17.07.2024**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FALLIMENTO N.130/09**

**EDIL BLU srl**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.GIANLUIGI CANALI**

**CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI**

**PREMESSA**

Il Curatore Dott. Matteo Brangi nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per l'aggiornamento della stima e l'individuazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare situati in Casciana Terme Lari ed affidava al sottoscritto il seguente

**INCARICO**

“Aggiornare all'attualità la perizia di stima effettuata nel novembre del 2009 relativa ai soli immobili situati nell'allora comune di Casciana Terme (PI) (lotto n° 8 della perizia originaria)”.

Successivamente il sottoscritto si recava nel comune di Casciana Terme Lari (PI) ove sono siti gli immobili acquisiti al fallimento; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

**RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito

una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa, soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

Tale differenza risulta ancora maggiore nel caso di aree edificabili (come nel nostro caso) rivolte soprattutto ad imprese edili o immobiliari vista la crisi economica che ha colpito in particolare tali società.

Le aree edificabili al contrario degli immobili finiti che sono rivolti ad utilizzatori finali, sono infatti quasi esclusivamente rivolte ad imprenditori edili, che devono trasformare l'area impegnando risorse finanziarie proprie o più facilmente con accesso al credito (che oggi è ridotto anche come percentuali di finanziamento rispetto al valore) ed affrontare il mercato in fase di stasi, con tempi di vendita lunghi e incerti.

Il mercato delle **aree edificabili** risulta complesso, in quanto legato sia all'eventuale modesta ripresa economica, sia alla possibilità di accesso al

credito; tanto più questi elementi stenteranno in futuro, tanto minore sarà la ripresa del settore e tanto più difficile la collocazione delle aree sul mercato; in tali condizioni **l'ottica temporale di realizzo è di medio – lungo periodo (3-4 anni)** diversamente, in assenza di evidenti segnali di ripresa economica, l'accorciamento del periodo di vendita passa inevitabilmente attraverso una **riduzione di valore** che, come ormai sempre più spesso avviene nelle vendite di procedure concorsuali, può raggiungere percentuali di ribasso notevoli.

A ciò si aggiunga che il mercato immobiliare a Casciana e più in generale l'attività economica all'interno dello stesso territorio appare in forte calo con numerose offerte e scarsa tensione abitativa e commerciale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato e quindi viene di seguito redatta una stima realistica riferita al momento storico attuale e basata cioè su ipotesi di scarsa ripresa economica e difficoltà di accesso al credito.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **IMMOBILE IN CASCIANA TERME LARI (PI) Via XXIV Maggio**

Area con soprastante fabbricato artigianale dismesso sita in Casciana Terme Lari (PI) via XXIV Maggio angolo via Dante Alighieri.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è identificato al C.F. come segue:

**Comune di Casciana Terme Lari (PI)**

**Foglio 16 sez. censuaria "B"** di Casciana Terme, via Del Commercio Sud,  
particelle:

**207-212-327** (graffate) P.T Cat. D/7      RC. € 10.566,71

Attualmente catastalmente in ditta a:

**Edil Blu S.R.L.**

Con sede in Rudiano (BS)

Codice fiscale 01827870989

Quota 1/1 Proprietà

Si precisa che il sopra descritto immobile è sorto su aree censite nel C.T. di

**Casciana Terme Lari (PI) sez. "B"** di Casciana Terme come segue:

**Foglio 16** particelle:

207 di mq 2.114 – ente urbano –

212 di mq 185 – ente urbano -

327 di mq 525 – ente urbano –

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di lotto di area della superficie complessiva catastale di mq.2.824 su cui sorge un vecchio opificio artigianale dismesso, composto da capannoni, tettoie e cortili pertinenziali, il tutto sito in Casciana Terme Lari (PI) via XXIV maggio angolo via Alighieri.

L'edificio presenta strutture in cemento armato gettate in opera, copertura a

volta con manto in lamiera di recente sostituzione, serramenti in alluminio, pavimenti in battuto di cemento; il fabbricato è attualmente dismesso ed in stato di abbandono.

L'immobile sorge in zona centrale rispetto al centro abitato di Casciana Terme.

L'immobile è **libero**.

Si rimanda al paragrafo "conformità catastale" per le difformità riscontrate ed in particolare per le porzioni occupate esterne ai confini di proprietà e per la porzione di corte in proprietà ma annessa alla proprietà confinante.

### **Confini:**

Da nord in senso orario secondo la mappa di C.T.:

via XXIV Maggio, via Dante Alighieri, particelle 280, 214 e 8 del foglio 16 sez.

"B" e per chiudere ancora via XXIV Maggio.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **PRORIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile risulta dei proprietà della società:

**Edil Blu S.R.L.**

Con sede in Rudiano (BS)

Codice fiscale 01827870989

Quota 1/1 Proprietà

Ad essa pervenuto per il seguente titolo:

Atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Francesco Lesandrelli Rep. 93429/29256 del 13/03/2008 trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 01.04.2008 ai n.5587/3255.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati risultano edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

pratica edilizia n. 19 del 1959

pratica edilizia n. 78 del 1961

pratica edilizia n. 99 del 1962

pratica edilizia n. 111 del 1962

pratica edilizia n. 147 del 1963

pratica edilizia n. 593 del 1969

pratica edilizia n. 1046 del 1975

pratica edilizia n. 1068 del 1975

pratica edilizia n. 1148 del 1976

pratica edilizia n. 1226 del 1977

pratica edilizia n. 4502 del 2006 piano di recupero respinto

pratica edilizia n. 4558 del 2007 sospesa

pratica edilizia n. 4769 del 2008 piano di recupero approvato ma non convenzionato

Si allega copia di quanto reperito presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnalano le seguenti difformità:

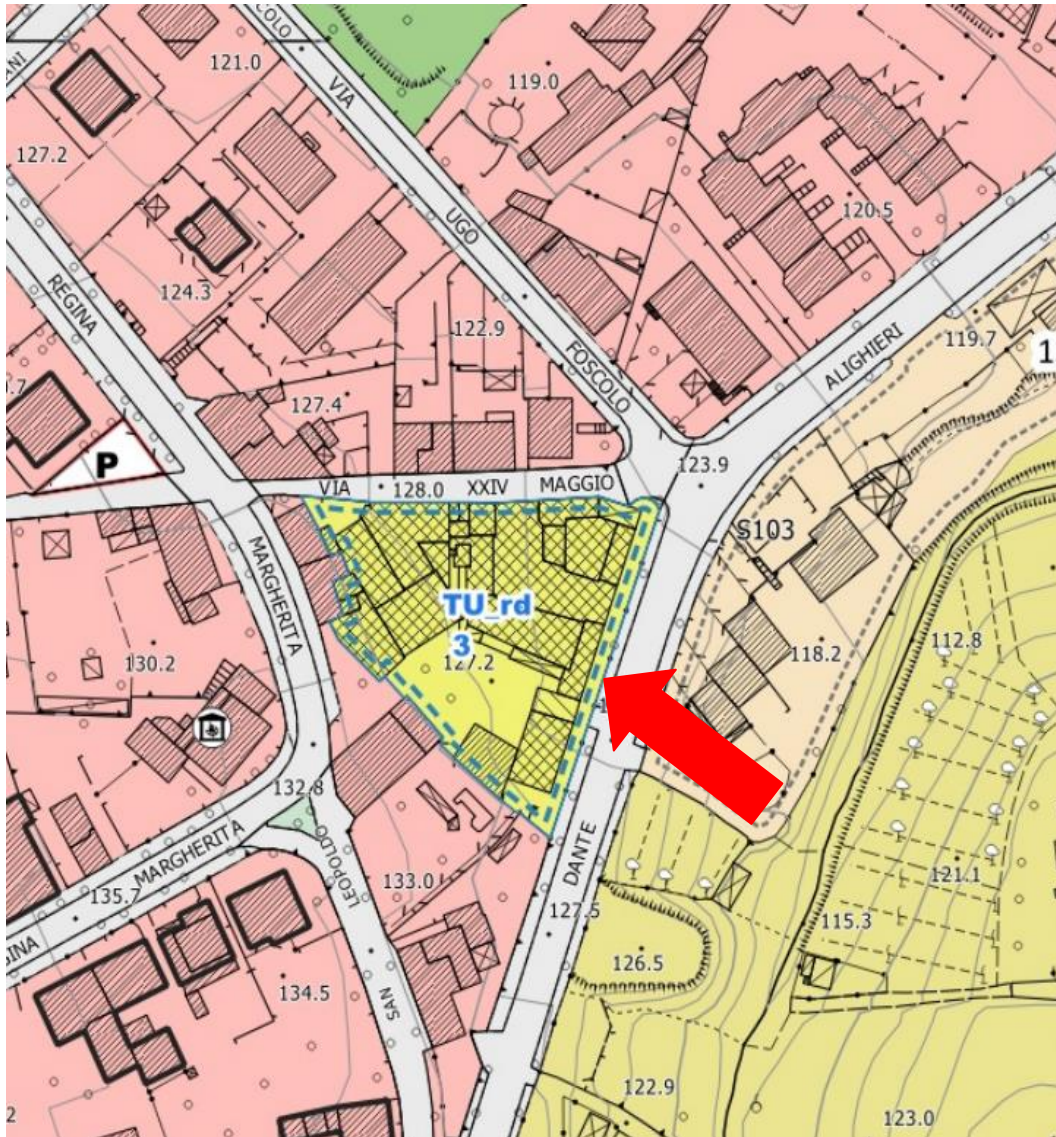
Nella planimetria allegata sono riportate con differenti colori le porzioni oggetto delle diverse autorizzazioni; l'edificio alla data della prima pratica edilizia del 1959 risultava già esistente infatti la prima pratica è relativa ad un ampliamento;

**Non sono state reperite autorizzazioni per le porzioni di fabbricato evidenziate con colore giallo;** con la pratica del 1962 viene autorizzata la porzione di fabbricato evidenziata in colore viola, nella pratica edilizia del 1976 le porzioni di colore giallo compaiono come già esistenti ma non risultano autorizzate.

Risultano completamente differenti rispetto all'autorizzato le partizioni interne e alcune aperture.

L'immobile è classificato nel vigente strumento urbanistico del comune di Casciana Terme Lari in zona **TU\_rd.3** "RU - parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di rigenerazione/riqualificazione urbana – art. 26.9 delle N.T.A." come si evince dal sottostante estratto del Piano Operativo vigente nel come di Casciana Terme Lari.





**TU rn. / TU d** RU - Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di rigenerazione/riqualificazione urbana - art.26.9 delle N.T.A.

Il particolare per l'immobile risulta approvato l'intervento di trasformazione attraverso la rigenerazione urbana o ambientale "TU\_rd3"; detto intervento prevede il recupero rigenerazione urbana con trasferimento di volumi in aree di atterraggio C2.

L'area oggetto è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana con trasferimento di volumi ai aree di atterraggio C2.

Il trasferimento è finalizzato a risanare l'area dal punto di vista urbanistico.

Il trasferimento, totale o parziale, deve essere effettuato nell'area di atterraggio di Casciana Terme TU\_ra3, in quanto l'area ricade nell'UTOE 2 secondo la procedura di cui all'art. 11.5 delle NTA.

La funzione prevalente ammessa è residenziale in riferimento alla SE (superficie edificabile) da trasferire e a quella eventualmente da mantenere.

E' possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

Il piano di intervento riguarda una S.T. (superficie territoriale) di mq 2.900 con S.E. (superficie edificabile) di mq 2.000 di cui massimo 800 da recuperare in loco e con la possibilità di usufruire del 20% di incentivo per il trasferimento.

Il tutto come meglio specificato nella seguente scheda particolareggiata estratta dal Piano Operativo del comune di Casciana Terme Lari.

### Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU\_rd3



#### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana con trasferimento di volumi ai aree di atterraggio C2. Il trasferimento è finalizzato a risanare l'area dal punto di vista urbanistico. Il trasferimento, totale o parziale, deve essere effettuato nell'area di atterraggio di Casciana Terme TU\_ra3, in quanto l'area ricade nell'UTOE 2 secondo la procedura di cui all'art. 11.5 delle NTA.

#### FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale in riferimento alla SE da trasferire e a quella eventualmente da mantenere. E' possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

#### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.900 mq  
S.E. 2.000 mq di cui al max 800 mq da recuperare in loco e con la possibilità di usufruire del 20% di incentivo per il trasferimento.  
Hmax: 3NP

#### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.



## **INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

### ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

#### Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

#### Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

*Nello specifico l'intervento di trasformazione deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.*

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

*Nello specifico l'intervento deve contribuire a ridefinire il margine urbano lungostrada eliminando manufatti dismessi, a migliorare gli spazi pubblici e a prevedere punti di visuale verso la campagna ad est.*

#### Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie dolci occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

#### Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

*Nello specifico l'area d'intervento si affaccia ad est con la strada provinciale e oltre con la campagna. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire con di visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad est di Casciana Terme.*

#### Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrukturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

#### Direttive correlate

4.1 - salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

*Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.*

### ***Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente***

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE

**RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste** per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d), e), f), g)

a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

*Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano frutto dalla demolizione dei manufatti ex produttivi con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico.*

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

*Nello specifico l'intervento di rigenerazione deve prevedere la riduzione della densità edilizia e la sostituzione dei manufatti ex produttivi con edifici destinati a funzioni urbane.*

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

*Nello specifico l'area si configura in stato di degrado . L'intervento deve essere l'occasione per ridefinire urbanisticamente questa parte di città : il PO lascia allo strumento attuativo PRU il compito della nuova organizzazione dell'area , tuttavia l'indirizzo è quello di ricreare un isolato secondo i caratteri degli isolati adiacenti ed in particolare di prevedere gli spazi pubblici in prossimità delle due strade presenti .*

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.

*Nello specifico gli spazi pubblici , parcheggi e verde pubblico dovranno essere ben raggiungibili dall'esterno anche allo scopo di divenire elementi di nuove centralità urbane connesse con gli altri spazi pubblici vicini.*

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).

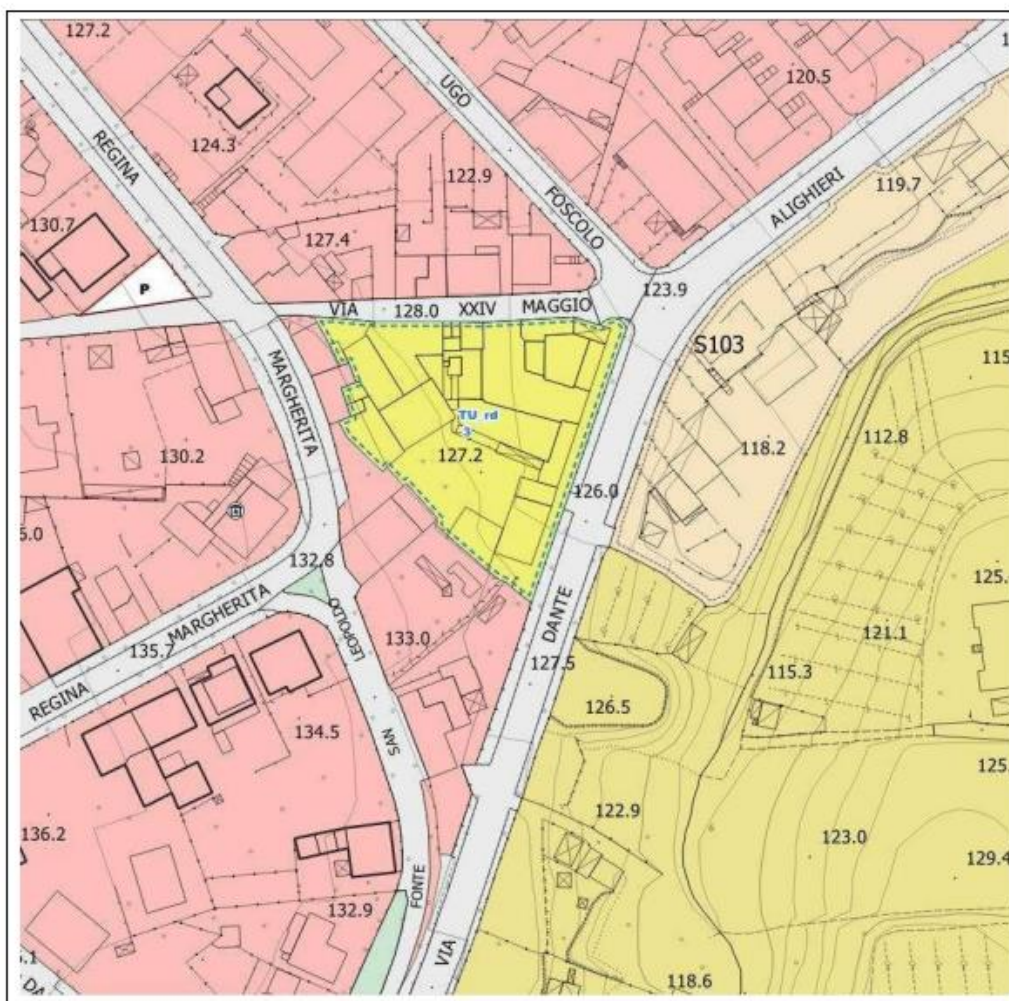
*Nello specifico l'area dovrà essere corredata da piantumazioni lungo strada così come tutto l'impianto urbano otto/novecento di di Casciana Terme si da creare elementi di connessine ecologica con il territorio rurale .*

g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

*L'intervento di rigenerazione dovrà favorire anche una riduzione della attuale impermeabilizzazione del suolo*

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI**



Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.





**SCHEMA METAPROGETTUALE**



-  Infrastrutturazione Urbana
-  Accessibilità

I dati ricavabili dall'attuale Piano Operativo comunale sono quindi:

800 mq S.E. da recuperare in loco

1.200 mq + 240,00 (incentivo 20%) da trasferire

Hmax = 3 NP (numero piani)

Dal confronto della planimetria catastale e dell'estratto di mappa catastale con l'attuale piano di intervento per recupero si evince che l'immobile oggetto di stima non occupa l'intero "TU\_rd3" ma solamente una parte ed in particolare circa il 93,50 % dell'intero TU.

**Ne deriva che all'area in oggetto sono attribuibili le seguenti S.E.:**

**circa 748 mq da recuperare** in loco *(800 x 93,50%)*

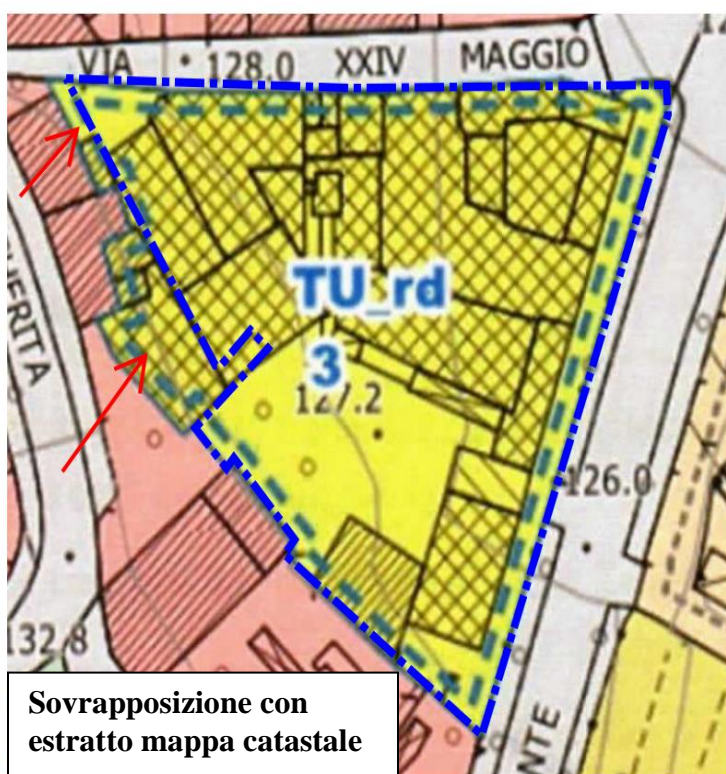
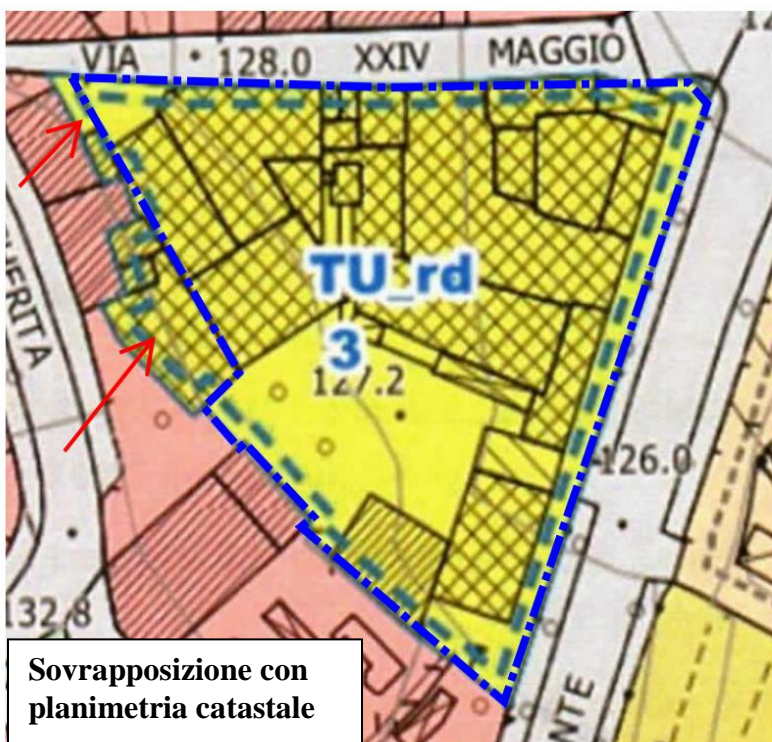
**circa 1.346 mq trasferibile** *(1440 x 93,50%)*

Nei sottostanti estratti dal Piano Operativo sono rappresentate le due sovrapposizioni redatte e precisamente:

1. Nella prima la sagoma della planimetria catastale (indicata con il tratteggio punto/linea blu) è stata sovrapposta al "TU\_rd3" e si evince chiaramente che alcune aree ricomprese in detto T.U. non fanno parte della planimetria catastale ma appartengono ad altri immobili, il tutto come meglio indicato dalle frecce rosse.

2. Nella seconda la sagoma dell'estratto mappa catastale (indicata con il tratteggio punto/linea blu) è stata sovrapposta al "TU\_rd3" e si evince chiaramente che alcune aree ricomprese in detto T.U. non fanno parte delle particelle catastali in oggetto ma appartengono ad altre particelle, il tutto come meglio indicato dalle frecce rosse.





\*\*\*\*\*

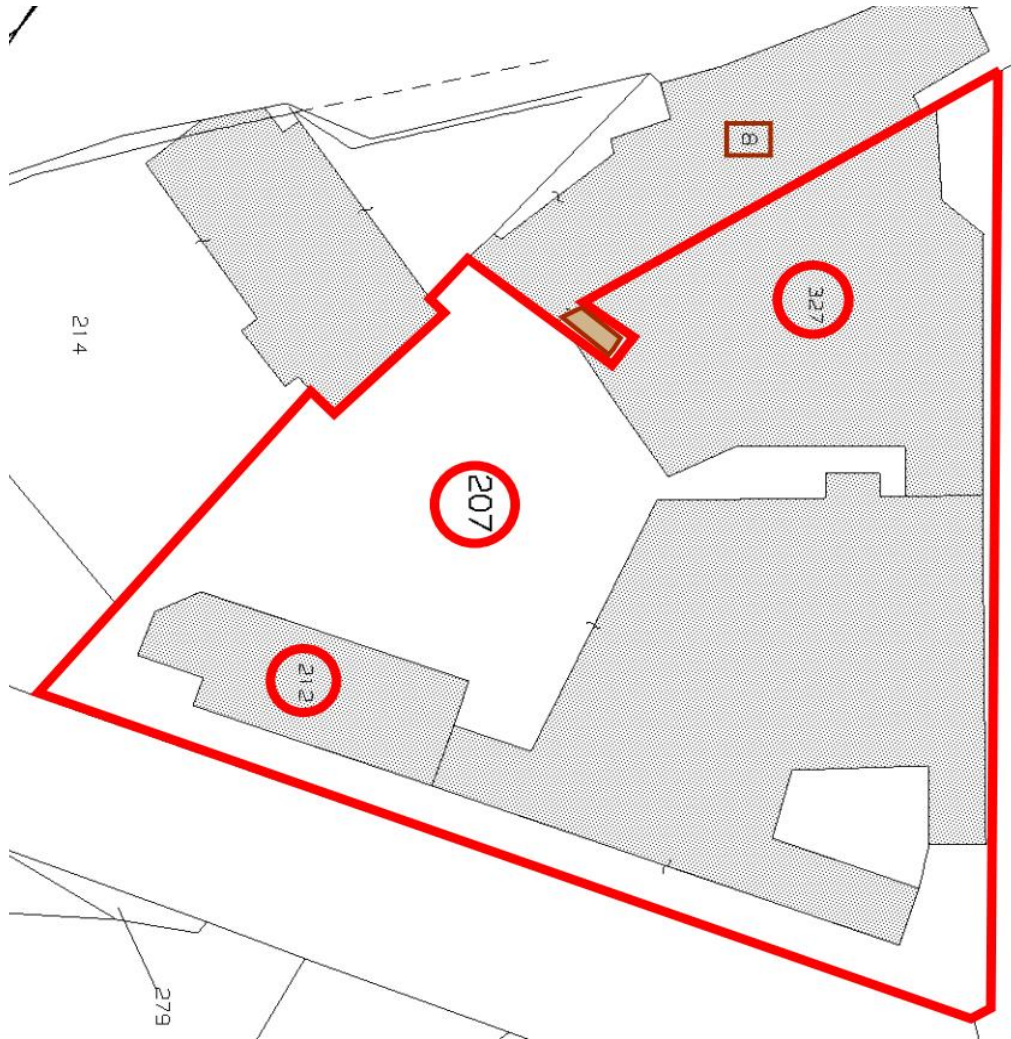
\*\*\*\*\*

## CONFORMITA' CATASTALE

**L'immobile in oggetto non risulta catastalmente conforme.**

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'immobile in oggetto con evidenziate le varie difformità riscontrate in fase di sopralluogo.





Dal soprastate estratto mappa si evince la piccola porzione di corte pertinenziale di proprietà della particella 8 (indicata in marrone) inserita nella planimetria del C.F. delle particelle 207-212-327 (graffate)

**Si segnalano le seguenti difformità catastali:**

- Sono state realizzate alcune tettoie di copertura non rappresentate in planimetria e meglio indicate con il tratteggio rosso;
- Non sono fisicamente presenti alcune tramezzature degli ambienti rappresentate in planimetria, meglio indicate in planimetria con la linea gialla;
- Sono state realizzate delle tramezzature non rappresentate in planimetria e meglio indicate in planimetria con la linea blu;



- Nella planimetria catastale è stata inglobata una piccola corte che analizzando l'estratto di mappa catastale risulta pertinenziale della confinante particella 8, meglio indicata con il contorno marrone.
- Sono state fisicamente inglobate nella proprietà in oggetto e vengono utilizzate delle porzioni interrate appartenenti ad altre proprietà confinanti, non ricomprese nella planimetria catastale e meglio descritte ed evidenziate in verde nella planimetria;
- Sono state fisicamente inglobate nella proprietà dei confinanti e da questi utilizzate delle porzioni di area appartenenti in realtà alla proprietà in oggetto e ricomprese nella planimetria catastale, meglio descritte ed evidenziate in arancione nella planimetria.



Nella soprastante mappa aerea sono state indicativamente rappresentate le difformità riscontrate, utilizzando i medesimi colori adottati nella planimetria catastale (rosso tettoie non rappresentate, verde parti utilizzate ma di altre proprietà e arancione parte in proprietà ma utilizzata da terzi).

Si segnala che il sito è stato oggetto di bonifica per la rimozione dell'amianto in copertura e per la rimozione di grossi quantitativi di materiale e residui di lavorazione che erano immagazzinati nel sito;

nella relazione preliminare redatta dai progettisti della bonifica superficiale, seppur in assenza di una vera e propria campagna di caratterizzazione, viene segnalato che **nel sottosuolo sono state individuati fino alla profondità di ml. 1,50 circa inquinanti non compatibili con la futura destinazione residenziale** e che pertanto nel caso di demolizione del sito produttivo con attuazione delle previsioni di pgt e cambio di destinazione d'uso in residenziale si dovrà lo smaltimento delle terre e rocce da scavo come rifiuti previa idonea pratica tecnica e relativa campagna di caratterizzazione.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **STIMA**

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche estrinseche ed intrinseche (non si tratta di un'area edificabile

libera pronta per costruire ma da bonificare e convenzionare unitamente a proprietà di terzi), della fruibilità, della presenza di servitù, della perdurante crisi del settore immobiliare specialmente per quanto attiene le aree edificabili e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire;

per tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo stimare l'area in esame a corpo, anche in considerazione delle spese di bonifica da effettuare e della vendita in asta, in complessivi **€ 50.000,00**

**VALORE STIMATO BASE ASTA € 50.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

<b>Cat.</b>	<b>Particella</b>	<b>Rendita catastale</b>	<b>Coefficiente ai fini IMU</b>	<b>Valore ai fini IMU</b>	<b>Rivalutazione</b>	<b>Base imponibile</b>
D/7	207-212-327	10.566,71	65	686.836,15	5%	721.177,96
<b>Totale</b>						<b>721.177,96</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate, in aggiornamento alla precedente ispezione con statuento 11.09.2009, presso la Conservatoria dei RR.II di Livorno con aggiornamento attuale al 20.02.2024, si è accertato che l'immobile in oggetto è colpito dai seguenti gravami:

- 1) **Ipoteca volontaria di € 4.600.000,00** a favore di Intesa Sanpaolo contro Immobiliare Futuro iscritta il 17.09.2007 ai n.20276/6156, quota capitale € 2.300.000,00, durata 15 anni
- 2) **Ipoteca Giudiziale da decreto ingiuntivo di € 370.000,00** a favore di B.C.C. di Pompiano e Franciacorta, iscritta il 20.03.2009 ai n.4664/842 somma capitale € 257.849,45.
- 3) **Sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Società "Edil Blu S.R.L.", trascritta il 30.09.2009 ai n.16467/9607.
- 4) **Domanda giudiziale per accertamento di diritti reali** a favore della società Progetto Immobiliare Di Martini Leonardo & C. S.A.S., trascritta il 06.12.2010 ai n.21577/12885.  
  
Atta ad accertare la servitù di passo a favore dell'immobile censito nel C.F. al foglio 16 particella 8 sub.4.
- 5) **Sentenza costitutiva di diritti reali** a favore della società Progetto Immobiliare Di Martini Leonardo & C. S.A.S., trascritta il 26.04.2019 ai n.6843/4650.  
  
La sentenza 493/2018 nel P.Q.M. così statuisce: "Costituisce in favore del fondo dominante la servitù di passo coattivo carrabile attraverso l'accesso da via Dante n. 26 della larghezza di mt 3,85, nonché il diritto di passo pedonale da via XXIV Maggio n.2 e n.4 sul fondo di proprietà di Edil Blu Srl contraddistinto nel catasto fabbricati del comune di Casciana Terme a foglio 16 particelle 207,212,327 graffate tra loro Cat. D/7 rendita euro10.566,71.

Condanna parte attrice al pagamento in favore della parte convenuta della somma di euro 7.200,00 a titolo di indennizzo".

Brescia, 18.07.2024

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto mappa
- Planimetrie con indicazione pratiche edilizie
- Aggiornamento ipotecario

