

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

**FALLIMENTO N. 381/2014:**

**IMMOBILIARE SERENA DI BRACCHI CESARE & C SAS,  
NONCHÉ PERSONALE DEI SOCI BRACCHI CESARE  
E BRACCHI MASSIMO**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA**

**CURATORE: DOTT. VINCENZO CRISTARELLA**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

**Brescia, 18.04.2015**

## **PREMESSA**

Il Giudice Delegato dott. Rosa nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, esperto per la stima dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare di proprietà della società e dei soci accomandatari ed affidava al sottoscritto il seguente quesito:

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione ed alla stima dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare. Indichi a norma dell'art. 2826 C.C. i confini dei beni mobili, fornisca i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'IMU. Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati e la corrispondenza delle planimetrie catastali. Proceda, anzitutto, alla trascrizione della sentenza di fallimento ed indichi le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari. Proceda se necessario alla predisposizione della Certificazione Energetica”.

Compiuti tutti gli accertamenti necessari, eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili siti a Leno (BS), Palazzolo sull'Oglio (BS), Palosco (BG), Castelli Calepio (BG) e Parzanica (BG), il sottoscritto ha redatto la seguente

## **RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **1. COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA ALBAROTTO A LENO**

**(BS)**

Piena proprietà (quota 1/1) Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas di n.22 appartamenti, n.35 autorimesse, n. 1 negozio, n.1 ristorante – pizzeria, n. 1 albergo, n. 1 deposito e n. 4 posti auto coperti.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono siti in via Albarotto a Leno n.2 e sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Leno

foglio 27

<b><u>mapp.701/9</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. C/6, cl. 5, mq 21	RC€40,13
<b><u>mapp.701/10</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. C/6, cl. 5, mq 21	RC€40,13
<b><u>mapp.701/12</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. C/6, cl. 5, mq 21	RC€40,13
<b><u>mapp.701/24</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. D/2	RC€9.738,31
<b><u>mapp.701/27</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. C/6, cl. 5, mq 24	RC€45,86
<b><u>mapp.701/46</u></b>	via Albarotto, P.S1-T-1, cat. A/2, cl. 5, vani 5	RC€309,87
<b><u>mapp.701/55</u></b>	via Albarotto, P.T-1-2, cat. C/6, cl. 4, mq 87	RC€139,29
<b><u>mapp.701/72</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 15	RC€28,66
<b><u>mapp.701/73</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 15	RC€28,66

<b><u>mapp.701/79</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 3,5	RC€216,91
<b><u>mapp.701/80</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/107</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 19	RC€36,31
<b><u>mapp.701/127</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 16	RC€30,57
<b><u>mapp.701/130</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 16	RC€30,57
<b><u>mapp.701/138</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 3,5	RC€216,91
<b><u>mapp.701/149</u></b>	via Albarotto, P.T-2-3, cat. A/2, cl. 5, vani 4	RC€247,90
<b><u>mapp.701/153</u></b>	via Albarotto, P.T-2-3, cat. A/2, cl. 5, vani 3	RC€185,92
<b><u>mapp.701/157</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 16	RC€30,57
<b><u>mapp.701/160</u></b>	via Albarotto, P.T-S1, cat. D/8	RC€5.422,80
<b><u>mapp.701/161</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 16	RC€30,57
<b><u>mapp.701/503</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/511</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 15	RC€28,66
<b><u>mapp.701/512</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 15	RC€28,66
<b><u>mapp.701/519</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 15	RC€28,66
<b><u>mapp.701/520</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/524</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/529</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/530</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/547</u></b>	p.T area urbana mq.215	

<b><u>mapp.701/549</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/2, cl. 2, mq 160	RC€214,85
<b><u>mapp.701/550</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 6	RC€371,85
<b><u>mapp.701/551</u></b>	via Albarotto, P.S1-T, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/555</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5	RC€340,86
<b><u>mapp.701/556</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 5	RC€309,87
<b><u>mapp.701/557</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 4	RC€247,90
<b><u>mapp.701/558</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 3	RC€185,92
<b><u>mapp.701/559</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 3	RC€185,92
<b><u>mapp.701/561</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 6	RC€371,85
<b><u>mapp.701/562</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5	RC€340,86
<b><u>mapp.701/563</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5	RC€278,89
<b><u>mapp.701/564</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 3	RC€185,92
<b><u>mapp.701/565</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 3	RC€185,92
<b><u>mapp.701/567</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 29	RC€55,42
<b><u>mapp.701/568</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 22	RC€42,04
<b><u>mapp.701/569</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 26	RC€49,68
<b><u>mapp.701/570</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 17	RC€32,49
<b><u>mapp.701/571</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 18	RC€34,40
<b><u>mapp.701/572</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 18	RC€34,40
<b><u>mapp.701/579</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 17	RC€32,49

<b><u>mapp.701/582</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 23	RC€43,95
<b><u>mapp.701/583</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 21	RC€40,13
<b><u>mapp.701/584</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 21	RC€40,13
<b><u>mapp.701/585</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 30	RC€57,33
<b><u>mapp.701/586</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 22	RC€42,04
<b><u>mapp.701/587</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/588</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/589</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/590</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/591</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/592</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/593</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22
<b><u>mapp.701/594</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 20	RC€38,22

Si evidenzia che risultano catastalmente intestati i sub 533 e 155 che identificano due ripostigli a piano interrato in realtà mai realizzati e inglobati nei vani scala; tali unità **devono essere soppresse**.

### **CONFINI**

Tutti gli immobili sono facenti parte di un complesso individuato catastalmente con il mappale 701 del foglio 27 confinante a nord con via Albarotto, a est con i mappali 293 – 299, a sud con i mappali 457 – 729

– 756 e a ovest con via Tomasoni.

### **PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto sono di piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di n. 22 appartamenti, n. 32 autorimesse, n. 1 negozio, n. 1 ristorante – pizzeria, n. 1 albergo, n. 1 deposito e n. 4 posti auto coperti facenti parte di un complesso che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimesse, magazzini e cantine.

Il complesso ha una forma a ferro di cavallo ed è stato costruito a più riprese ed ha complessivamente:

- n. 89 appartamenti,
- n. 102 autorimesse,
- n. 2 magazzini,
- n. 2 negozi,
- n. 1 ristorante – pizzeria – albergo,
- n. 1 corte comune adibita a giardino posta all'interno del ferro di cavallo,
- portici sul lato esterno posto a nord ove si affacciano i negozi.

Il complesso residenziale è caratterizzato dalla prevalente presenza di

extracomunitari e, nonostante la recente edificazione inizio anni 2000, necessita di significativi interventi manutentivi sia ai fabbricati sia alle parti comuni, in particolare si evidenzia che i n. 11 vani scala esterni sono predisposti per gli ascensori che non sono mai stati installati.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture interne quali pavimenti in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in legno, pareti intonacate e tinteggiate o con rivestimento in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas metano e caloriferi.

Le autorimesse hanno il pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera.

L'albergo ed il ristorante sono caratterizzati da pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno e vetro camera (metallo e vetro semplice al piano terra) impianto di riscaldamento autonomo.

Anche il negozio ha il pavimento in ceramica, l'impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori e serramenti esterni in metallo e vetro semplice.

Di seguito per ogni unità immobiliare si procede alla descrizione delle consistenze:

**lotto 1.1: mapp. 701/24-547**

si tratta di locali adibiti a ristorante - pizzeria al piano terra, albergo con sala ristorante al piano primo e n. 11 camere con bagno al secondo piano; l'unità immobiliare è completata da un giardino al piano terra (mapp. 701/547) di superficie pari a circa mq 215, locali posti al piano interrato adibiti a sala ristorante, cucina, dispensa, cantina e lavanderia oltre al locale caldaia. L'immobile è libero e al suo interno sono presenti alcuni arredi quali:

- ristorante – pizzeria: bancone sagomato in legno (con 12 cassetti refrigerati, 1 vetrina refrigerata, 1 lavabicchieri e 1 lavandino), 1 forno a legna da pizzeria con bancone, 1 registratore di cassa, 13 tavoli quadrati in formica, 2 fioriere, 1 lavastoviglie Commenda, 1 scaffale in legno;

- cantina: 1 scaffalatura in metallo componibile a 5 campate, 1 scaffalatura in metallo componibile a 3 campate, 1 scaffalatura in metallo componibile a 1 campata, 17 sedie in legno con seduta in paglia, 3 tavoli in legno varie misure, 11 sedie da esterno in metallo e plastica, 2 casse per supermercato, 1 registratore di cassa, 2 banchi frigo a vetrinetta smontati, 4 mobili smontati;

- albergo: n. 2 mobili bassi in legno con ripiani a vista, n. 2 tavoli in acciaio inox, n. 1 lavello in acciaio inox.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti dimensioni:

- PT ristorante pizzeria circa mq 130
- P1 sala ristorante albergo circa mq 210 e circa mq 65 di ballatoio e balconi
- P2 camere albergo circa mq 210 e circa mq 65 di ballatoio e balconi
- PINT sala ristorante, cucina, dispensa, lavanderia, cantina e locale caldaia circa mq 325

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra (ristorante – pizzeria) sono state realizzate n. 2 porte sul lato sud;
- al piano primo (ristorante – albergo) sono presenti n. 2 vani montavivande e non è stata realizzata la scala di accesso diretto al piano terra.

**lotto 1.2: mapp. 701/27-160-161 (ex mapp. 26)**

si tratta di un negozio (mapp. 701/161) originariamente destinato a supermarket che si sviluppa al piano terra con accesso diretto al piano seminterrato ove sono presenti locali adibiti a magazzino – deposito. Inoltre vengono inseriti nel presente lotto anche i mappali 701/160 e 701/27 poiché:

- il mappale 701/160 è un'autorimessa al cui interno sono presenti

elementi dell'impianto elettrico a servizio del negozio (mapp. 701/161)

- il mappale 701/27 è un'autorimessa direttamente comunicante con il magazzino al piano interrato del mapp. 701/161 grazie alla demolizione della tramezza interna.

Di pertinenza del mapp. 701/161 vi è anche il locale caldaia in cui sono ubicate le caldaie del negozio ed una pompa di sollevamento dell'acqua adibita ad uso condominiale.

Il magazzino interrato (al cui interno sono presenti locali adibiti a spogliatoi, celle frigorifere, bagni e ripostigli) è stato frazionato in due unità di cui una direttamente comunicante con il sovrastante negozio mediante scala interna; la seconda porzione è utilizzata dal Sig. Cofone in forza del contratto di locazione registrato a Chiari il 21.01.2009 n. 350 con durata 6 anni (scadenza 18.01.2015) e canone annuo pari a € 2.400,00.

Le unità immobiliari sono caratterizzate dalle seguenti dimensioni:

- mapp. 701/161: PT negozio = circa mq 410  
PINT magazzino = circa mq 665 (incluso vano caldaia)
- mapp. 701/160: PINT autorimessa = circa mq 15
- mapp. 701/27: PINT autorimessa = circa mq 25

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- mapp. 701/161:

PT = in angolo nord est all'interno sono state realizzate due tramezze in cartongesso ed una porta sull'esterno;

PINT = realizzazione di tramezza che suddivide due distinte unità immobiliari e un locale in muratura in adiacenza agli spogliatoi; nel locale caldaia è stata realizzata una tramezza interna;

- mapp. 701/27: è stata demolita la tramezza di separazione con il mapp. 701/161.

**lotto 1.3: mapp. 701/79 - 72**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/79) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/72); le unità immobiliari sono locate al sig. Choudhry Amir Naveed con contratto di locazione registrato a Chiari n.32011/2013 con scadenza 05.08.2017 e canone annuo € 4.200.

Le unità immobiliari sono locate parzialmente arredate con cucina (4 pensili a 2 ante, mobile con 2 lavelli e 3 ante, cucina a 4 fuochi, forno rex, colonna a 2 ante, mobile basso a 4 ante, cassetiera 6 cassetti), camera matrimoniale (letto in legno con materasso e 2 comodini), bagno (n. 2 specchi), camera da letto (2 armadi in legno a 2 ante), in garage 1

televisore, 1 tavolo, 4 sedie, 1 frigorifero.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 48 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 55, a cui si accede tramite scala interna, ed un balcone di circa mq 10; l'autorimessa di circa mq 16 è direttamente collegata con la cantina.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.4: mapp. 701/80 - 73**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/80) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/73); le unità immobiliari sono locate al sig. Rajinder Kumar con contratto di locazione registrato a Chiari il 2.04.2013 n. 1378 con durata anni 4 (scadenza 01.04.2017) e canone annuo € 4.200,00.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 48 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 55, a cui si accede mediante scala interna, ed un balcone di circa mq 10; l'autorimessa di circa mq 16 è direttamente collegata con la cantina.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.5: mapp. 701/138 - 130**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/138) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/130); le unità immobiliari sono locate al sig. Shahbaz Hamad con contratto di locazione registrato a Chiari il 01.10.07 n.4686 con durata anni 4 (scadenza 30.09.11) e canone annuo €3.600.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 45 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 55, a cui si accede mediante scala interna, ed un giardino di circa mq 120; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.6: mapp. 701/520 - 511**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/520) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/511); le unità immobiliari sono locate al sig. Gioia Salvatore con contratto di locazione registrato a Chiari il 01.10.2010 n. 970 con durata anni 4 (scadenza 30.09.2014)e canone annuo €5.400,00.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 53 distribuita in soggiorno, cucina separata, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 68, a cui si accede mediante

scala interna, un giardino di circa 120 mq ed un portico di circa mq 12; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 19.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.7: mapp. 701/551 - 569**

si tratta di appartamento quadrilocale (mapp. 701/551) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/569); le unità immobiliari sono libere (l'autorimessa presenta al suo interno materiale edile di scarto).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 55 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, guardaroba e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 70, a cui si accede mediante scala interna, un portico di circa mq 12, un giardino di circa mq 55 ed un balcone di circa mq 7; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 29.

Si evidenzia che l'appartamento è mancante dei serramenti interni, della caldaia, di 2 caloriferi, dell'impianto elettrico (predisposto), dei sanitari e che vi sono segni di umidità, muffe ed infiltrazioni.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.8: mapp. 701/550 – 567**

si tratta di appartamento quadrilocale (mapp. 701/550) posto al piano

terra con annessa autorimessa (mapp. 701/567); le unità immobiliari sono libere (l'appartamento presenta al suo interno immondizia e l'autorimessa un betoniera, un taglia erba e materiale edile di scarto).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 80 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, guardaroba e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 100 con 3 ripostigli, a cui si accede mediante scala interna, un portico di circa mq 20, un giardino di circa mq 110 ed un balcone di circa mq 10; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 30.

Si evidenzia che l'appartamento è mancante dei serramenti interni, della caldaia, dell'impianto elettrico (predisposto), dei sanitari e che vi sono segni di umidità, muffe ed infiltrazioni.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.9: mapp. 701/524 – 584**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/524) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/584); le unità immobiliari sono locate al sig. Muhammad Zaman con contratto di locazione registrato a Chiari il 08.11.2010 n. 1673 con durata anni 4 (scadenza 04.11.2014) e canone annuo €5.400,00.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 70 distribuita in

soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 12 ed un balcone di circa mq 10; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 22.

Le unità immobiliari sono locate parzialmente arredate con cucina (mobile basso con 4 ante, 4 cassetti, frigorifero Ignis, cucina 4 fuochi, pensile con 6 ante e colonna frigorifero), armadio camera da letto.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.10: mapp. 701/559 – 572**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/559) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/572); le unità immobiliari sono libere (l'autorimessa presenta al suo interno arredi smontati).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 43 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 18.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.11: mapp. 701/558 – 582**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/558) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/582); le unità immobiliari sono libere (l'autorimessa presenta al suo interno parti di automobili, valige,

arredi smontati).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 43 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 23.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.12: mapp. 701/557 - 571**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/557) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/571); le unità immobiliari sono libere.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 73 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 16 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 18.

Si evidenzia che l'appartamento è mancante di serramenti interni e della caldaia.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.13: mapp. 701/556 - 570**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/556) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/570); le unità immobiliari sono

libere (l'autorimessa contiene alcune reti da letto).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 70 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 12 ed un balcone di circa mq 10; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 18.

Si evidenzia che l'appartamento è mancante di serramenti interni e della caldaia.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.14: mapp. 701/555 - 568**

si tratta di appartamento quadrilocale (mapp. 701/555) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/568); le unità immobiliari sono libere (l'autorimessa contiene materiale edile di scarto).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 100 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 3 camere e 2 bagni ed è completato da un ballatoio di circa mq 20 ed un balcone di circa mq 12; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 23.

Si evidenzia che l'appartamento è mancante di serramenti interni, della caldaia e di alcuni sanitari.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.15: mapp. 701/46 - 10**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/46) posto al secondo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/10); le unità immobiliari sono locate al sig. Singh con contratto di locazione stipulato tra Pelucchi Andrea promissario acquirente e Singh Amrik con durata anni 4 (scadenza 21.07.18) e canone annuo €3.960.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 75 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e bagno ed è completato da un ballatoio di circa mq 16 e da un balcone di circa mq 4; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 22.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.16: mapp. 701/153 - 107**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/153) posto al piano secondo e terzo con annessa autorimessa (mapp. 701/107); le unità immobiliari sono libere (l'autorimessa contiene materiale edile di scarto).

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 55 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e solaio di mq.31 circa a cui si accede mediante scala interna ed è completato da un ballatoio di circa mq 2,5, balconi per circa mq 13 ed una terrazza al terzo piano di circa mq 20; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- mapp. 701/107: non è stata realizzata la partizione interna all'autorimessa.

**Lotto 1.17: mapp. 701/149 - 127**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/149) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/127); le unità immobiliari sono locate al sig. Xherry con contratto di locazione registrato a Verolanuova il 05.03.2003 n. 635 con durata anni 4 (scadenza 26.03.2007) e canone annuo € 5.577,73.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 68 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno ed è completato da un solaio (circa mq 55) al terzo piano accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 10 e da un balcone di circa mq 7; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 19.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- mapp. 701/149: al solaio del terzo piano è stato realizzato un locale adibito a bagno.

**Lotto 1.18: mapp. 701/530 - 594**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/530) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/594); l'appartamento

è arredato con cucina (mobile basso con 4 ante, 4 cassetti, pensile con 6 ante, cucina 4 fuochi, forno, frigorifero), tavolo con 4 sedie, divano, poltrona, tavolinetto, ripiano in plastica, camera matrimoniale (letto, materasso, 2 comodini) specchio bagno, 2 materassi, 3 sedie pieghevoli, armadio con 8 ante e specchio, poltrona in pelle, mobiletto con specchio; l'autorimessa contiene arredi smontati.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 64 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, guardaroba, bagno ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 54 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 14 ed un balcone di circa mq 7; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.19: mapp. 701/529 – 503**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/529) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/503); le unità immobiliari sono locate al sig. Sing Kuldip con contratto di locazione registrato a Chiari il 23.05.2013 n. 2235 con durata anni 4 (scadenza 22.05.2017) e canone annuo € 4.800,00.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 64 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, guardaroba, bagno

ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 52 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 14 ed un balcone di circa mq 7; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 22.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.20: mapp. 701/565 - 593**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/565) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/593); le unità immobiliari sono libere, nell'autorimessa ci sono arredi smontati.

Si evidenzia che è mancante la caldaia dell'appartamento.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 44 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 34 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.21: mapp. 701/564 - 592**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/564) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/592); le unità immobiliari sono libere.

Si evidenzia che è mancante la caldaia dell'appartamento.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 44 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 34 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.22: mapp. 701/563 - 591**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/563) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/591); l'appartamento è libero e sono mancanti i serramenti interni e la caldaia; mentre l'autorimessa contiene scooter MBK targato AS 58176, arredi smontati e attrezzatura varia.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 73 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 52 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 16 ed un balcone di circa mq 6; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.23: mapp. 701/562 - 590**

si tratta di appartamento trilocale (mapp. 701/562) posto al secondo e

terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/590); l'autorimessa è libera così come l'appartamento che è mancante dei serramenti interni e della caldaia.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 68 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 52 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 12 ed un balcone di circa mq 10; il lotto è completato da un'autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.24: mapp. 701/561 - 585**

si tratta di appartamento quadrilocale (mapp. 701/561) posto al secondo e terzo piano con annessa autorimessa (mapp. 701/585); l'appartamento è libero ed è mancante dei serramenti interni e della caldaia e presenta segni di muffe ed infiltrazioni; l'autorimessa contiene materiale edile di scarto.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 100 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 3 camere, 2 bagni ed è completato da un solaio (terzo piano) di circa mq 64 accessibile mediante scala interna, un ballatoio di circa mq 20, un balcone di circa mq 12 ed una terrazza al terzo piano di circa mq 15; il lotto è completato

da un'autorimessa di circa mq 30.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**Lotto 1.25: mapp. 701/549**

si tratta di deposito – magazzino posto al piano interrato di superficie pari a circa mq 180 distribuita in n. 3 locali caratterizzati da pavimento in battuto di cemento, serramenti esterni in metallo e vetro semplice.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti n. 4 caldaie smontate, arredi smontati e n. 2 biciclette.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- il locale che si affaccia sul corsello comune è stato suddiviso in n. 2 ambienti mediante tramezza interna;
- sulla parete che si affaccia sul corsello sono state realizzate n. 2 aperture (una carraia dotata di basculante in lamiera e una pedonale con porta in metallo).

**Lotto 1.26: mapp. 701/9-12-55-157-512-519-579-583-586-587-588-589**

si tratta di n. 11 autorimesse (mapp. 701/9-12-157-512-519-579-583-586-587-588-589) e n. 4 posti auto coperti (mapp. 701/55); tutte le unità immobiliari sono libere e caratterizzate come segue:

- mapp. 701/9: autorimessa di circa mq 22 inclusa l'annessa cantina;
- mapp. 701/12: autorimessa di circa mq 22 inclusa l'annessa cantina;

- mapp. 701/55: n. 4 posti auto per una superficie complessiva pari a circa mq 85;
- mapp. 701/157: autorimessa di circa mq 18 contenente arredi smontati;
- mapp. 701/512: autorimessa di circa mq 18 contenente arredi smontati;
- mapp. 701/519: autorimessa di circa mq 18;
- mapp. 701/579: autorimessa di circa mq 18 contenenti latte di pittura usate;
- mapp. 701/583: autorimessa di circa mq 23 contenente arredi smontati;
- mapp. 701/586: autorimessa di circa mq 21 contenente materiale edile di scarto;
- mapp. 701/587: autorimessa di circa mq 21 contenente scatole da trasloco e bigbags;
- mapp. 701/588: autorimessa di circa mq 21 contenente scatole da trasloco e bigbags;
- mapp. 701/589: autorimessa di circa mq 21.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono facenti parte di fabbricati realizzati in epoche successive (n. 5 stralci) sulla base dei seguenti atti autorizzativi recuperati presso gli uffici comunali mediante accesso agli atti:

#### PRIMO STRALCIO

- CE 2674 del 18.04.1985 prot. 1514
- CE 2933 del 21/04/1987 prot. 1856 variante alla CE 2674 del 18/04/1985 (di tale pratica non sono stati rinvenuti presso gli uffici comunali le tavole di progetto)
- CE 3109 del 03/06/1988 prot. 125 (cambio di destinazione d'uso)
- agibilità del 14/06/1988 relativa alle pratiche CE 2674 – 2933 – 3109 per i subalterni foglio 27 mapp. 616-439-701-452-453-454-495-496-456 con destinazione ristorante – pizzeria – supermercato – negozi
- agibilità del 14/06/1988 relative alle pratiche CE 2674 – 2933 – 3109 per civili abitazioni ed autorimesse

#### SECONDO STRALCIO

- CE 3874 del 02/06/1993 prot. 992
- CE 3995 del 04/03/1994 prot. 1111/93 (variante alla CE 3874 del 02/06/1993)
- CE 4131 del 06/03/1995 prot. 1291/95 (variante alla CE 3874 del

02/06/1993)

- CE 4032 del 09/06/1994 prot. 1153/94 (autorimesse)
- richiesta abitabilità del 13/06/1995 prot. 6631 relativa alle pratiche CE 3874 – 3995 – 4131 (pratica inevasa, non si hanno evidenze di richieste integrative da parte del Comune)

#### TERZO STRALCIO

- CE 4173 del 20/04/1995 prot. 1327/95
- CE 4470 del 28/03/1997 prot. 1671/97 (variante alla CE 4173 del 20/04/1995)

#### QUARTO STRALCIO

- CE 4597 del 03/12/1997 prot. 1806/97
- DIA n. 25 del 07/02/2001 prot. 002139 (variante alla CE 4597 del 03/12/1997)
- richiesta abitabilità del 03/07/2001 prot. 9767 relativa alle pratiche CE 4597, DIA 25
- richiesta integrazione del 07/08/2001 prot. 11606 con produzione CPI ed autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura (integrazioni in evase)

#### QUINTO STRALCIO

- CE 4965 del 12/10/1999 prot. 2187/1999

- parere favorevole dei vigili del fuoco prot. 11315 del 01/12/1997
- CE 5245 del 14/06/2002 prot. PE-18-2002 (variante alla CE 4965 del 12/10/1999)
- PC 5385 del 03/06/2004 prot. PE-57-2003 (cambio destinazione d'uso)
- DIA n. 171/04 del 07/09/2004 prot. 014933 (variante al PC 5385 del 03/06/2004)
- richiesta abitabilità del 31/03/2008 prot. 4496 relativa alle pratiche CE 2187/99, 18/2002, 57/2003, 171/2004 (pratica inevasa)
- richiesta integrazioni del 04/04/2008 prot. 5039 con produzione CPI

\*\*\*\*\*

Dall'analisi della documentazione sopra esposta emerge che:

- non è possibile affermare se le unità immobiliari facenti parte del primo lotto (mapp. 701/24-26-27-9-10-12-55) siano conformi ai disegni di progetto in quanto non rinvenuti; si evidenzia che tali unità immobiliari sono comunque dotate di certificato di abitabilità – agibilità rilasciato il 14/06/1988;
- tutte le altre unità immobiliari sebbene conformi agli atti autorizzativi, non risultano essere dotate di certificato di abitabilità - agibilità in quanto non è stato mai prodotto il CPI.

Si evidenzia a tal proposito che il parere favorevole rilasciato dai Vigili

del Fuoco in data 01/12/1997 fa riferimento ad un progetto che è stato disatteso dall'eseguito sia per quanto riguarda il numero complessivo delle autorimesse sia per quanto riguarda la distribuzione degli scivoli di accesso al piano interrato.

Inoltre i seguenti subalterni risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica: mapp 701/80-138-149-153-520-524-529-530-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565

### **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari sono facenti parte di interventi edilizi eseguiti su beni pervenuti con atto notaio Sergio Ambrosetti rep. 7369 del 31/05/1984, trascritto a Brescia il 13/06/1984 ai nn. 14706/11017.

I mappali 701/24-55 sono invece pervenuti con atto notaio Elena Peperoni rep 2156 del 29/04/2008, trascritto a Brescia il 30/04/2008 ai nn. 19918/12109.

### **STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo

informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Leno;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà, della destinazione d'uso è possibile formulare il giudizio di stima basato sull'attribuzione di coefficienti di trasformazione ai vari locali in modo da ottenere una superficie totale equivalente da moltiplicare per valori unitari; tali coefficienti sono stati definiti sulla base delle indicazioni contenute nel bollettino immobiliare Probrixia, in particolare:

coefficiente di trasformazione per cantina - soffitta 50%

coefficiente di trasformazione per giardino 5%

coefficiente di trasformazione per balconi, ballatoi, terrazze 33%

Alle superfici commerciali così calcolate sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- appartamenti: €/mq 800

- autorimesse: €/mq 400
- negozi – ristoranti – albergo: €mq 700
- magazzini – depositi: € /mq 350

Inoltre, per la stima delle unità immobiliari incomplete, sono stati considerati anche i costi necessari per il completamento delle opere.

Per ogni unità immobiliare, al valore ottenuto dalla moltiplica tra la superficie commerciale ed il valore unitario (dedotti gli eventuali costi per il completamento delle opere) sono state attribuite le seguenti percentuali riduttive:

- appartamenti/autorimesse liberi: -20% per vendita fallimentare e contesto
- appartamenti/autorimesse locati: -40% di cui -20% per vendita fallimentare e -20% perché locati
- unità commerciali libere: -40% di cui -20% per vendita fallimentare e -20% per elevata dimensione e contesto
- unità commerciali locate: - 60% di cui -20% per vendita fallimentare e -20% per dimensione e contesto e -20% perché locati.

Nella seguente tabella per ogni lotto viene riportata la stima eseguita:

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
1.1	27	701	24	Ristorante – albergo	libero	pizzeria PT	130,41	700	40%	320.000
						locali al piano interrato cucina, taverna, cantina, lavanderia, locale caldaia	326,70	350		
						ristorante P1 (balcone mq 65 considerato 1/3)	229,75	700		
						albergo P2 (balcone mq 65 considerato 1/3)	229,75	700		
			547	giardino	libero	giardino	215,00	35		
1.2	27	701 / 2048	26 / 160 / 161	Supermercat o – magazzino	piano terra libero	supermercato PT	409,23	700	40%	300.000
					locato	deposito PINT incluso locale caldaia	681,75	350	60%	
	27	701	27	autorimessa	libero	autorimessa	26,01	400	40%	
1.3	27	701	79	appartament o PT	locato	appartamento bilocale PT inclusa taverna (mq 55,6) considerata al 50% ed il balcone (mq 6,16) considerato 1/3	77,21	800	40%	40.000
			72	autorimessa		autorimessa direttamente collegata con la taverna	16,00	400		
1.4	27	701	80	appartament o PT	locato	appartamento bilocale PT inclusa taverna (mq 55,12) considerata al 50% ed il balcone (mq 10,64) considerato 1/3	79,03	800	40%	40.000
			73	autorimessa		autorimessa direttamente collegata con la taverna	16,00	400		

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
1.5	27	701	138	appartament o PT	locato	appartamento bilocale PT inclusa taverna (mq 56,64) al 50% e giardino (mq 119) al 5%	78,45	800	40%	40.000
			130	autorimessa		autorimessa	21,00	400		
1.6	27	701	520	appartament o PT	locato	appartamento trilocale PT inclusa taverna (mq 68,20) al 50%, giardino (mq 123,84) al 5% e il portico (mq 12) a 1/3	97,15	800	40%	50.000
			511	autorimessa		autorimessa	19,20	400		
1.7	27	701	551	appartament o PT	libero	appartamento trilocale PT inclusa taverna (mq 69,24) al 50%, balcone (mq 7) a 1/3, il portico (mq 12) a 1/3 e il giardino (mq 55) al 5%  Mancano 2 caloriferi, la caldaia, le porte interne, i sanitari e l'impianto elettrico; evidenti segni di muffa ed infiltrazioni (€9.000 costi)	99,06	800	20%	60.000
	27	701	569	autorimessa	libero	autorimessa	29,04	400		
1.8	27	701	550	appartament o PT	libero	appartamento quadrilocale PT inclusa taverna (mq 102) al 50%, balcone (mq 10) a 1/3, il portico (mq 20) a 1/3 e il giardino (mq 110) al 5%  mancano la caldaia, le porte interne, i sanitari del bagno al PT,	146,70	800	20%	90.000

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
						l'impianto elettrico; presenza di muffa ed infiltrazioni (€ 12.000)				
	27	701	567	autorimessa	libero	autorimessa	30,36	400		
1.9	27	701	524	appartamento P1	locato	appartamento trilocale P1 incluso il portico (mq 12) a 1/3 ed il balcone (mq 10) a 1/3	76,33	800	40%	40.000
			584	autorimessa		autorimessa	22,44	400		
1.10	27	701	559	appartamento P1	libero	appartamento bilocale P1 incluso il portico (mq 8) a 1/3 ed il balcone (mq 6) a 1/3	48,51	800	20%	35.000
	27	701	572	autorimessa	libero	autorimessa	18,48	400		
1.11	27	701	558	appartamento P1	libero	appartamento bilocale P1 incluso il portico (mq 8) a 1/3 ed il balcone (mq 6) a 1/3	48,51	800	20%	35.000
	27	701	582	autorimessa	libero	autorimessa	23,76	400		
1.12	27	701	557	appartamento P1	libero	appartamento trilocale P1 incluso il portico (mq 16) a 1/3 ed il balcone (mq 6) a 1/3  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	80,97	800	20%	50.000
	27	701	571	autorimessa	libero	autorimessa	18,48	400		
1.13	27	701	556	appartamento P1	libero	appartamento trilocale P1 incluso il portico (mq 12) a 1/3 ed il balcone (mq 10) a 1/3  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	77,09	800	20%	50.000

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
	27	701	570	autorimessa	libero	autorimessa	18,48	400		
1.14	27	701	555	appartamento P1	libero	appartamento quadrilocale P1 incluso il portico (mq 20) a 1/3 ed il balcone (mq 12) a 1/3  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	110,67	800	20%	75.000
	27	701	568	autorimessa	libero	autorimessa	23,76	400		
1.15	27	701	46	appartamento P2	locato	appartamento trilocale P2 incluso il portico (mq 16) a 1/3 ed il balcone (mq 4) a 1/3	81,47	800	40%	40.000
			10	autorimessa		autorimessa con cantina	22,50	400		
1.16	27	701	153	appartamento P2	libero	appartamento trilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 2,56) a 1/3, balconi (mq 13) a 1/3 e terrazza (mq 20) a 1/3, solaio (mq.31) al 50%	83,00	800	20%	60.000
	27	701	107	autorimessa	libero	autorimessa con cantina	21,00	400		
1.17	27	701	149	appartamento P2	locato	appartamento trilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 10) a 1/3, balcone (mq 7) a 1/3 e solaio (mq 53) al 50%	100,25	800	40%	50.000
			127	autorimessa		autorimessa	19,20	400		

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
1.18	27	701	530	appartamento P2	libero	appartamento trilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 14) a 1/3, balcone (mq 7) a 1/3 e solaio (mq 54) al 50%	98,00	800	20%	65.000
	27	701	594	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400		
1.19	27	701	529	appartamento P2	locato	appartamento trilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 14) a 1/3, balcone (mq 7) a 1/3 e solaio (mq 52) al 50%	97,00	800	40%	50.000
			503	autorimessa		autorimessa	22,20	400		
1.20	27	701	565	appartamento P2	libero	appartamento bilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 8) a 1/3, balcone (mq 6) a 1/3 e solaio (mq 34) al 50%  manca la caldaia (€ 3.000 costo)	65,79	800	20%	45.000
	27	701	593	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400		
1.21	27	701	564	appartamento P2	libero	appartamento bilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 8) a 1/3, balcone (mq 6) a 1/3 e solaio (mq 34) al 50%  manca la caldaia (€ 3.000 costo)	65,79	800	20%	45.000
	27	701	592	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400		

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
1.22	27	701	563	appartamento P2	libero	appartamento trilocale P2-3 incluso il portico (mq 16) a 1/3, il balcone (mq 6) a 1/3 e il solaio (mq 52) al 50%  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	106,97	800	20%	70.000
	27	701	591	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400		
1.23	27	701	562	appartamento P2	libero	appartamento trilocale P2-3 incluso il portico (mq 12) a 1/3, il balcone (mq 10) a 1/3 e il solaio (mq 52) al 50%  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	102,05	800	20%	65.000
	27	701	590	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400		
1.24	27	701	561	appartamento P2	libero	appartamento quadrilocale P2-3 incluso il portico (mq 20) a 1/3, il balcone (mq 12) a 1/3, la terrazza (mq 16) a 1/3 e il solaio (mq 64) al 50%  mancano le porte interne e la caldaia (€ 4.000 costi)	137,00	800	20%	85.000
	27	701	585	autorimessa	libero	autorimessa	30,40	400		
1.25	23	2048	549	deposito	libero	deposito PINT	181,80	400	40%	45.000

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	stato	destinazione	sup	€/mq	Rid.	€tot arrotondato
1.26	27	701	9	autorimessa	libero	autorimessa con cantina	22,50	400	20%	7.000
	27	701	12	autorimessa	libero	autorimessa con cantina	22,50	400	20%	7.000
	27	701	55	posti auto	libero	posti auto coperti	86,94	200	20%	10.000
	27	701	589	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400	20%	6.000
	27	701	588	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400	20%	6.000
	27	701	587	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400	20%	6.000
	27	701	586	autorimessa	libero	autorimessa	21,00	400	20%	6.000
	27	701	583	autorimessa	libero	autorimessa	23,76	400	20%	7.000
	27	701	579	autorimessa	libero	autorimessa	18,00	400	20%	5.000
	27	701	512	autorimessa	libero	autorimessa	18,00	400	20%	5.000
	27	701	519	autorimessa	libero	autorimessa	18,00	400	20%	5.000
	27	701	157	autorimessa	libero	autorimessa	18,00	400	20%	5.000
<b>TOTALE</b>										<b>1.920.000</b>

**VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA ALBAROTTO A**

**LENO €1.920.000,00**

(diconsi euro unmilionenovecentoventimila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

LOTTO	CATASTO	CATEGORIA	RENDITA			VALORE IMU
1.1	mapp.701/24	cat. D/2	9.738,31	65	632.990,15	664.639,66
1.2	mapp.701/160	cat. D/8	5.422,80	65	364.710,80	382.946,34
	mapp.701/161	cat. C/6	30,57	160		
	mapp.701/27	cat. C/6	45,86	160		
1.3	mapp.701/79	cat. A/2	216,91	160	39.291,20	41.255,76
	mapp.701/72	cat. C/6	28,66	160		
1.4	mapp.701/80	cat. A/2	278,89	160	49.208,00	51.668,40
	mapp.701/73	cat. C/6	28,66	160		
1.5	mapp.701/138	cat. A/2	216,91	160	39.596,80	41.576,64
	mapp.701/130	cat. C/6	30,57	160		
1.6	mapp.701/520	cat. A/2	278,89	160	49.208,00	51.668,40
	mapp.701/511	cat. C/6	28,66	160		
1.7	mapp.701/551	cat. A/2	278,89	160	52.571,20	55.199,76
	mapp.701/569	cat. C/6	49,68	160		
1.8	mapp.701/550	cat. A/2	371,85	160	68.363,20	71.781,36
	mapp.701/567	cat. C/6	55,42	160		
1.9	mapp.701/524	cat. A/2	278,89	160	51.043,20	53.595,36
	mapp.701/584	cat. C/6	40,13	160		
1.10	mapp.701/559	cat. A/2	185,92	160	35.251,20	37.013,76
	mapp.701/572	cat. C/6	34,40	160		
1.11	mapp.701/558	cat. A/2	185,92	160	36.779,20	38.618,16
	mapp.701/582	cat. C/6	43,95	160		
1.12	mapp.701/557	cat. A/2	247,90	160	45.168,00	47.426,40
	mapp.701/571	cat. C/6	34,40	160		
1.13	mapp.701/556	cat. A/2	309,87	160	54.777,60	57.516,48
	mapp.701/570	cat. C/6	32,49	160		
1.14	mapp.701/555	cat. A/2	340,86	160	61.264,00	64.327,20
	mapp.701/568	cat. C/6	42,04	160		
1.15	mapp.701/46	cat. A/2	309,87	160	56.000,00	58.800,00
	mapp.701/10	cat. C/6	40,13	160		
1.16	mapp.701/153	cat. A/2	185,92	160	35.556,80	37.334,64
	mapp.701/107	cat. C/6	36,31	160		
1.17	mapp.701/149	cat. A/2	247,90	160	44.555,20	46.782,96
	mapp.701/127	cat. C/6	30,57	160		
1.18	mapp.701/530	cat. A/2	278,89	160	50.737,60	53.274,48
	mapp.701/594	cat. C/6	38,22	160		
1.19	mapp.701/529	cat. A/2	278,89	160	50.737,60	53.274,48
	mapp.701/503	cat. C/6	38,22	160		
1.20	mapp.701/565	cat. A/2	185,92	160	35.862,40	37.655,52
	mapp.701/593	cat. C/6	38,22	160		

LOTTO	CATASTO	CATEGORIA	RENDITA			VALORE IMU
1.21	mapp.701/564	cat. A/2	185,92	160	35.862,40	37.655,52
	mapp.701/592	cat. C/6	38,22	160		
1.22	mapp.701/563	cat. A/2	278,89	160	50.737,60	53.274,48
	mapp.701/591	cat. C/6	38,22	160		
1.23	mapp.701/562	cat. A/2	340,86	160	60.652,80	63.685,44
	mapp.701/590	cat. C/6	38,22	160		
1.24	mapp.701/561	cat. A/2	371,85	160	68.668,80	72.102,24
	mapp.701/585	cat. C/6	57,33	160		
1.25	mapp.701/549	cat. C/2	214,85	160	34.376,00	36.094,80
1.26	mapp.701/9	cat. C/6	40,13	160	85.881,60	90.175,68
	mapp.701/12	cat. C/6	40,13	160		
	mapp.701/55	cat. C/6	139,29	160		
	mapp.701/157	cat. C/6	30,57	160		
	mapp.701/512	cat. C/6	28,66	160		
	mapp.701/519	cat. C/6	28,66	160		
	mapp.701/579	cat. C/6	32,49	160		
	mapp.701/583	cat. C/6	40,13	160		
	mapp.701/586	cat. C/6	42,04	160		
	mapp.701/587	cat. C/6	38,22	160		
	mapp.701/588	cat. C/6	38,22	160		
	mapp.701/589	cat. C/6	38,22	160		
TOTALE						2.299.343,92

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 13/01/2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

**1) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 28.07.2014 ai nn. 24539/ 4236, Somma

Capitale € 357.778,31; beni immobili gravati: Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Colpisce altri immobili in Leno e beni del coobbligato omissis;

**2) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 29.07.2014 ai nn. 24877/ 4277, Somma Capitale € 309.018,69; beni immobili gravati: Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio e beni del coobbligato omissis e su beni ceduti.

**3) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 28.10.2014 ai nn. 34366/ 5919; Somma Capitale € 102.870,11; beni immobili gravati:

Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Grava inoltre su beni del coobbligato omissis.

**4) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 28.01.2015 n.2731/1841

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **2. DIRITTO DI USUFRUTTO DI N. 3 APPARTAMENTI E N. 3**

### **AUTORIMESSE IN VIA ALBAROTTO A LENO (BS)**

**Usufrutto** (quota 1/1) a favore di Bracchi Cesare del 02.11.1935.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono siti in via Albarotto a Leno e sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Leno

foglio 27

<b><u>mapp.701/554</u></b>	via Albarotto, P.T-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 3,5	RC€216,91
<b><u>mapp.701/574</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 17	RC€32,49
<b><u>mapp.701/560</u></b>	via Albarotto, P.1, cat. A/2, cl. 5, vani 3,0	RC€185,92
<b><u>mapp.701/573</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 18	RC€34,40
<b><u>mapp.701/566</u></b>	via Albarotto, P.2, cat. A/2, cl. 5, vani 3,5	RC€216,91
<b><u>mapp.701/578</u></b>	via Albarotto, P.S1, cat. C/6, cl. 5, mq 17	RC€32,49

### **CONFINI**

Tutti gli immobili sono facenti parte di un complesso individuato catastalmente con il mappale 701 del foglio 27 confinante a nord con via Albarotto, a est con i mappali 293 – 299, a sud con i mappali 457 – 729 – 756 e a ovest con via Tomasoni.

### **PROPRIETÀ**

La proprietà degli immobili in oggetto è così suddivisa:

- nuda proprietà (quota 1/1) di Bracchi Maria
- usufrutto (quota 1/1) di Bracchi Cesare

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di n. 3 appartamenti con n. 3 autorimesse facenti parte dello stesso complesso residenziale con negozi, ristorante ed albergo descritto nel precedente paragrafo 1 a cui si rimanda per le descrizioni.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture interne quali pavimenti in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in legno, pareti intonacate e tinteggiate o con rivestimento in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a gas metano e caloriferi.

Le autorimesse hanno il pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera.

Di seguito per ogni unità immobiliare si procede alla descrizione delle consistenze:

### **lotto 2.1: mapp. 701/554-574**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/554) posto al piano terra con annessa autorimessa (mapp. 701/574); le unità immobiliari sono locate al sig. Sounani Moahmed con contratto di locazione registrato il 06.06.14 n.1327 con durata anni 4 (scadenza 31.05.18) e canone annuo €3.960.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 40 distribuita in

soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una cantina di circa mq 50, a cui si accede tramite scala interna, un portico esclusivo di circa mq 8 ed un giardino di circa mq 90; l'autorimessa ha una superficie pari a circa mq 20.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**lotto 2.2: mapp. 701/560-573**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/560) posto al piano primo con annessa autorimessa (mapp. 701/573); le unità immobiliari sono locate al sig. Singh Gurmail con contratto di locazione registrato il 07.05.13 n.1929 con durata anni 4 (scadenza 06.05.17) e canone annuo € 3.840. L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 45 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da un portico esclusivo di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 8; l'autorimessa ha una superficie pari a circa mq 20.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

**lotto 2.3: mapp. 701/566-578**

si tratta di appartamento bilocale (mapp. 701/566) posto al piano secondo con annessa autorimessa (mapp. 701/578); le unità immobiliari sono locate al sig. Singh Bachittar con contratto di locazione registrato il 30.05.13 n.2337 con durata anni 4 (scadenza 29.05.17) e canone annuo

€ 3.600. L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 45 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno ed è completato da una soffitta di circa mq 35, a cui si accede tramite scala interna, un portico esclusivo di circa mq 8 ed un balcone di circa mq 8; l'autorimessa ha una superficie pari a circa mq 18.

Non si evidenziano difformità rispetto alle schede catastali.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono facenti parte di fabbricati realizzati in epoche successive (n. 5 stralci) sulla base degli atti autorizzativi esposti nel precedente paragrafo 1.

In particolare i tre appartamenti in oggetto sono parte del fabbricato realizzato con il quinto ed ultimo stralcio:

- CE 4965 del 12/10/1999 prot. 2187/1999
- parere favorevole dei vigili del fuoco prot. 11315 del 01/12/1997
- CE 5245 del 14/06/2002 prot. PE-18-2002 (variante alla CE 4965 del 12/10/1999)
- PC 5385 del 03/06/2004 prot. PE-57-2003 (cambio destinazione d'uso)
- DIA n. 171/04 del 07/09/2004 prot. 014933 (variante al PC 5385 del 03/06/2004)
- richiesta abitabilità del 31/03/2008 prot. 4496 relativa alle pratiche CE

2187/99, 18/2002, 57/2003, 171/2004 (pratica inevasa)

- richiesta integrazioni del 04/04/2008 prot. 5039 con produzione CPI

Pertanto le unità immobiliari non risultano essere dotate di certificato di agibilità – abitabilità in quanto non è stato mai prodotto il CPI richiesto.

Si evidenzia a tal proposito che il parere favorevole rilasciato dai Vigili del Fuoco in data 01/12/1997 fa riferimento ad un progetto che è stato disatteso dall'eseguito sia per quanto riguarda il numero complessivo delle autorimesse sia per quanto riguarda la distribuzione degli scivoli di accesso al piano interrato.

I tre appartamenti sono invece dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

### **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari sono prevenute mediante atto del Notaio Elena Peperoni Rep. 2245 del 19.05.2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 04/06/2008 ai numeri 25562/15483.

### **STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Leno;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà, della destinazione d'uso è possibile formulare il giudizio di stima basato sull'attribuzione di coefficienti di trasformazione ai vari locali in modo da ottenere una superficie totale equivalente da moltiplicare per valori unitari; tali coefficienti sono stati definiti sulla base delle indicazioni contenute nel bollettino immobiliare Probrixia, in particolare:

coefficiente di trasformazione per cantina - soffitta 50%

coefficiente di trasformazione per giardino 5%

coefficiente di trasformazione per balconi, ballatoi, terrazze 33%

Alle superfici commerciali così calcolate sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- appartamenti: €/mq 800

- autorimesse: €/mq 400

Una volta così determinata la stima delle unità immobiliari è stato calcolato il relativo valore del diritto di usufrutto a favore di Bracchi Cesare che, in funzione dell'età, corrisponde a circa il 20% della stima.

Nella seguente tabella per ogni lotto viene riportata la stima eseguita:

lotto	foglio	mapp	sub	descrizione	Libero / occupato	destinazione	sup	€/mq	€	valore usufrutto €tot
2.1	27	701	554	appartamento PT	locato al sig. Sunami Moahmed	appartamento bilocale PT inclusa taverna (mq 49,52) al 50%, giardino (mq 89) al 5% e il portico (mq 8) a 1/3	72,96	800	66.000	13.200
			574	autorimessa		autorimessa	20,40	400		
2.2	27	701	560	appartamento P1	locato sig. Sing Gurmail	appartamento bilocale P1 incluso il portico (mq 8) a 1/3 ed il balcone (mq 8) a 1/3	52,13	800	50.000	10.000
			573	autorimessa		autorimessa	19,60	400		
2.3	27	701	566	appartamento P2	locato sig. Aman	appartamento bilocale P2-3 incluso passaggio esclusivo (mq 8) a 1/3, balcone (mq 6) a 1/3 e solaio (mq 36) al 50%	69,47	800	62.000	12.400
			578	autorimessa		autorimessa	18,00	400		
<b>TOTALE</b>										<b>35.600</b>

**VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO N. 3 APPARTAMENTI E N.3**

**AUTORIMESSE SITI IN VIA ALBAROTTO A LENO €35.600,00**

(diconsi euro trentacinquemilaseicento)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

LOTTO	CATASTO	CATEGORIA	RENDITA			VALORE IMU
2.1	mapp.701/554	cat. A/2	216,91	160	39.904,00	41.899,20
	mapp.701/574	cat. C/6	32,49	160		
2.2	mapp.701/560	cat. A/2	185,92	160	35.251,20	37.013,76
	mapp.701/573	cat. C/6	34,40	160		
2.3	mapp.701/566	cat. A/2	216,91	160	39.904,00	41.899,20
	mapp.701/578	cat. C/6	32,49	160		
TOTALE						120.812,16

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 13/01/2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 28.07.2014 ai nn. 24539/ 4236, Somma Capitale € 357.778,31; colpisce altri immobili in Palazzolo sull'Oglio e grava anche su beni della coobbligata omissis;
- 2) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 29.07.2014 ai nn. 24877/ 4277,

Somma Capitale € 309.018,69; colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio e beni della coobbligata omissis.

**3) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 28.10.2014 ai nn. 34366/ 5919; Somma Capitale € 102.870,11; colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio e beni della coobbligata omissis.

**4) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 28.01.2015 n.2731/1841

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **3. UFFICIO IN VIA DELLE FONTANE 15 A PALOSCO (BG)**

Piena proprietà (quota 1/1) Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è sito in via delle Fontane 15 a Palosco ed è identificato catastalmente come segue:

Comune di Palosco

foglio 8

**mapp.2104/707**

via delle Fontane 15, P:T., cat. A/10, cl. 2, vani 2,5 RC€587,47

### **CONFINI**

L'immobile è confinante a nord, sud e ovest con corte comune (subalterno 701 bene comune non censibile) e a sud con il subalterno 706.

### **PROPRIETÀ**

L'unità immobiliare in oggetto è di piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

### **DESCRIZIONE**

**Lotto 3.1** Trattasi di ufficio sito in via delle Fontane 15 realizzato all'interno di un fabbricato che si sviluppa su un piano fuori terra (piano terra) facente parte di un complesso costituito da altri 4 fabbricati e da una corte comune.

Il complesso, dotato di un unico accesso carraio, è ubicato nella zona sud ovest del centro abitato ed è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato adibito ad abitazione principale ed altri fabbricati adibiti o a pertinenze della suddetta abitazione (autorimesse) o a depositi – magazzini.

Gli uffici in oggetto sono facenti parte di un fabbricato in origine adibito a

stalla – pollaio e successivamente ristrutturato ed adibito a taverna (pertinenza) dell'abitazione principale con copertura in eternit sormontato da tegole.

La proprietà ha una superficie pari a circa mq 50 distribuiti in un unico locale, un disimpegno e bagno. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro semplice o vetro camera, impianto di riscaldamento con caldaia a muro alimentata a metano e caloriferi.

L'altezza interna dei locali è variabile da circa ml 2,70 a circa ml 2,30.

Si evidenzia che la caldaia alimenta anche i locali facenti parte del sub 706 e che gli impianti (elettrico, idraulico) sono in comune con il sub 706.

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano alcune difformità per quanto riguarda la distribuzione interna delle tramezze nel bagno.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è facente parte di un complesso realizzato sulla base di diversi atti autorizzati tra i quali i seguenti direttamente attinenti con l'immobile in oggetto:

- C.E. in sanatoria n. 106/S del 30.04.1996;
- agibilità del 30.04.1996.

Dalla documentazione recuperata presso gli uffici comunali è emerso che:

- l'immobile in oggetto era pertinenza dell'abitazione ed adibito a taverna;

- la partizione interna dei locali è differente rispetto a quanto realizzato.

Presso gli uffici comunali non risulta alcuna domanda di cambio di destinazione da taverna ad uffici.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 1615700013211 valido fino al 03.12.2021.

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto con atto del Notaio Elena Peperoni Rep. 6199 del 20.12.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 16/01/2012 ai numeri 2573/1626.

### **STIMA**

Stante l'ubicazione, l'entità e la tipologia edilizia, nonché la destinazione d'uso urbanistica (pertinenza dell'abitazione principale), lo stato delle finiture e la presenza di impianti in comune con subalterni di altre proprietà, si ritiene di valutare l'immobile in oggetto in ragione di €/mq 500 come segue:

- mapp. 2104/707: mq 50 x €/mq 500,00 = € 25.000

**VALORE LOTTO 3 – UFFICIO IN VIA DELLE FONTANE 15**

**PALOSCO (BG) €25.000**

(diconsi euro venticinquemila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp. 2104/707: cat. A/10 RC€587,47 x 80 x 1,05 = € 49.347,48

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 19/01/2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 01.08.2014 ai nn. 29229/4799, Somma Capitale € 357.778,31; colpisce altri immobili in Parzanica;
- 2) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 11.08.2014 ai nn. 30981/5137, Somma Capitale € 309.018,69; colpisce anche beni inCastelli Calepio, Parzanica e grava anche su beni ceduti.

**3) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 09.10.2014 ai nn. 36413/6022; Somma Capitale € 102.870,11; colpisce anche beni in Castelli Calepio e Parzanica e grava anche su beni ceduti

**4) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 29.01.2015 n.3143/2157

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### **4. TERRENI EDIFICABILI IN PARZANICA (BG)**

Piena proprietà (quota 1/1) Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

#### **DATI CATASTALI**

I terreni sono siti in via Belvedere e sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Parzanica

foglio 9

**mapp. 125** prato, cl. 2, ha 00.08.50 RD€2,19 RA€2,85

<b><u>mapp. 637</u></b>	prato, cl. 3, ha 00.04.40	RD€0,80 RA€1,25
<b><u>mapp. 213</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.02.64	RD€0,89 RA€0,95
<b><u>mapp. 2623</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.06	RD€0,02 RA€0,02
<b><u>mapp. 2692</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.01.12	RD€0,38 RA€0,40
<b><u>mapp. 2693</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.94	RD€0,32 RA€0,34
<b><u>mapp. 2694</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.04	RD€0,01 RA€0,01
<b><u>mapp. 118</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.15.37	RD€5,16 RA€5,56
<b><u>mapp. 212</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.01.46	RD€0,49 RA€0,53
<b><u>mapp. 215</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.09.80	RD€3,29 RA€3,54
<b><u>mapp. 216</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.01.55	RD€0,40 RA€0,52
<b><u>mapp. 220</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.09.76	RD€2,52 RA€3,28
<b><u>mapp. 606</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.04.00	RD€1,03 RA€1,34
<b><u>mapp. 1924</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.03.50	RD€1,17 RA€1,27
<b><u>mapp. 219</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.05.20	RD€1,34 RA€1,75
<b><u>mapp. 634</u></b>	prato, cl. 3, ha 00.06.00	RD€1,08 RA€1,70
<b><u>mapp. 2642</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.06.64	RD€1,71 RA€2,23
<b><u>mapp. 2643</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.10.68	RD€3,59 RA€3,86
<b><u>mapp. 2620</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.02.50	RD€0,84 RA€0,90
<b><u>mapp. 2621</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.40	RD€0,13 RA€0,14
<b><u>mapp. 2622</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.02.20	RD€0,74 RA€0,80

<b><u>mapp. 2616</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.02.20	RD€0,74 RA€0,80
<b><u>mapp. 2617</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.20	RD€0,07 RA€0,07
<b><u>mapp. 2618</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.01.10	RD€0,28 RA€0,37
<b><u>mapp. 2619</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.00.80	RD€0,21 RA€0,27
<b><u>mapp. 2695</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.00.75	RD€0,19 RA€0,25
<b><u>mapp. 2696</u></b>	prato, cl. 2, ha 00.00.60	RD€0,15 RA€0,20
<b><u>mapp. 2697</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.65	RD€0,22 RA€0,23
<b><u>mapp. 2698</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.35	RD€0,12 RA€0,13
<b><u>mapp. 2699</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.18	RD€0,06 RA€0,07
<b><u>mapp. 2700</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.68	RD€0,23 RA€0,25
<b><u>mapp. 2701</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.18	RD€0,06 RA€0,07
<b><u>mapp. 2702</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.01.80	RD€0,60 RA€0,65
<b><u>mapp. 2703</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.30	RD€0,10 RA€0,11
<b><u>mapp. 2624</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.04.90	RD€1,64 RA€1,77
<b><u>mapp. 2626</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.06.10	RD€2,05 RA€2,21
<b><u>mapp. 2627</u></b>	prato, cl. 1, ha 00.00.10	RD€0,03 RA€0,04

### **CONFINI**

L'insieme dei terreni confina:

- a nord con i mappali 3245, 1688, 217, 2625
- a est con i mappali 3245, 217, 1728, 2196, 2197

- a sud con i mappali 2640, 2164, 2163, 2532, 1925, 2162, 2549
- a ovest con i mappali 217, 2162, 3003, 2549, 377, 1667

### **PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto sono di piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

Si precisa che i mappali 213, 2623, 2692, 2693 e 2694 sono **gravati da livello** a favore del Luogo Pio Elemosiniere di Parzanica e i mappali 125 e 637 sono **gravati da livello** a favore del Comune di Parzanica.

### **DESCRIZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA**

**Lotto 4.1** Si tratta dell'insieme di terreni di superficie complessiva pari a circa mq 11.765 posti in comune di Parzanica nella zona nord del centro abitato.

Il compendio immobiliare è oggetto di PL denominato "PASA" e convenzionato con il comune di Parzanica mediante atto notaio Alfredo Coppola Bottazzi rep 24883/7403 del 07.10.1993, registrato a Bergamo il 26.10.1993 al n. 3917 serie 2.

La convenzione scaduta prevedeva la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, alcuni dei quali già realizzati ma non insistenti su terreni di proprietà, ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria alcune delle quali realizzate (parcheggio pubblico, strada denominata

ora via Belvedere) e di fatto utilizzate pubblicamente (non è stato possibile verificare presso gli uffici comunali se tali opere di urbanizzazione siano state oggetto di collaudo tecnico – amministrativo).

Attualmente dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Parzanica classifica i terreni in oggetto in:

- PAV: piani attuativi vigenti già convenzionati in fase di attuazione
- servizio di interesse comune definito dal Piano dei Servizi
- AT 13: ambito di trasformazione n. 13
- strada

Di seguito per ogni unità immobiliare si procede ad una descrizione dello stato di consistenza:

- A. mapp. 125 – 637 – 634 – 218 – 220 – 2642 – 2643 – 116 – 606: i terreni in pendenza sono caratterizzati dalla presenza di bosco e vegetazione ad alto fusto; il mappale 116 è interessato dalla presenza di un deposito di materiale inerte; il mappale 2643 è interessato dalla presenza di un box in lamiera e di una via carraia non asfaltata d'accesso alla strada denominata via Belvedere; dal punto di vista urbanistico sono classificati come PAV;

- B. mapp. 2626 – 2617 – 2619 – 2621 – 2622 – 213: i terreni in pendenza sono caratterizzati dalla presenza di scarpata in prossimità della strada denominata via Belvedere e SP78; inoltre sul mappale 2619 è stata realizzata una cabina elettrica non risultante in catasto; il mappale 2626 è interessato dalla presenza di un accesso carraio non asfaltato da via Belvedere ai mappali 2643 e 116 ; dal punto di vista urbanistico sono classificati come PAV e fascia di rispetto stradale;
- C. mapp. 2627 – 2624 – 2616 – 2618 – 2620 – 2699 – 2697 – 2698 – 2694 – 2623 – 2692 – 2693 – 2700 – 2701 – 2696 – 2695 – 2703 – 2702: sono terreni interessati dalla presenza di strade denominate via Belvedere, SP 78, via Valle e/o dalla presenza di scarpate adiacenti alle suddette strade; dal punto di vista urbanistico sono classificati come strade o fasce di rispetto stradale;
- D. mapp. 215 – 216: sono terreni interessati dalla presenza di un parcheggio pubblico; dal punto di vista urbanistico sono classificati come AT 13 e servizio di interesse comune definito dal Piano dei Servizi;
- E. mapp. 212: il terreno è interessato dalla presenza di un'aiuola e

di una cabina del metano; dal punto di vista urbanistico è classificato come servizio di interesse comune definito dal Piano dei Servizi;

F. mapp. 1924: il terreno è interessato dalla presenza di un accesso carraio da via Belvedere con scivolo ad uso del mappale 1925; dal punto di vista urbanistico è classificato come servizio di interesse comune definito dal Piano dei Servizi ed ambito residenziale di completamento;

Si evidenzia inoltre che i mappali 212 – 215 – 216 – 1924 sono oggetto di accordo bonario tra Immobiliare Serena ed il Comune di Parzanica per la determinazione delle indennità di esproprio finalizzato alla “costruzione di parcheggi sovrastante e sottostante e annesso strada” datato 20.06.1986 approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 10 del 15.01.1996.

### **PROVENIENZA**

I terreni sono pervenuti con:

- Atto del Notaio Sergio Ambrosetti Rep. 15055 del 17.04.1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 02/05/1986 ai numeri 12382/8637.
- Atto del Notaio Sergio Ambrosetti Rep. 15700 del 07.06.1986,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 18/06/1986 ai numeri 16603/11388.

### **STIMA**

La stima dei terreni in oggetto non è attualmente determinabile poiché, essendo scaduta la convenzione urbanistica del PL, non è nota la capacità edificatoria dei terreni classificati dal PGT vigente come PAV.

Per attribuire un valore a tali beni è pertanto necessario che la curatela presenti al Comune di Parzanica una richiesta di variante al PGT affinché vengano nuovamente determinate le volumetrie e le destinazioni d'uso ai terreni.

In generale si ritiene che, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare, l'ubicazione e l'entità dei terreni, la stima per i mappali alle lettere A, B possa basarsi sul coefficiente unitario espresso in funzione della volumetria edificabile pari a circa €/mc 100.

Ai mappali alle lettere C, D, E, F (2627 – 2624 – 2616 – 2618 – 2620 – 2699 – 2697 – 2698 – 2694 – 2623 – 2692 – 2693 – 2700 – 2701 – 2696 – 2695 – 2703 – 2702 – 215 – 216 – 212 – 1924) si ritiene di attribuire valore nullo in quanto da cedere al Comune di Parzanica sia perché oggetto dell'accordo bonario, sia perché interessati da strade pubbliche.

## **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 19/01/2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

**1) Ipoteca Volontaria di € 1.900.000,00** atto notaio Elena Peperoni rep 719 del 29.03.2007, a favore di Credito Bergamasco spa, iscritta il 18.04.2007 ai nn. 24626/6156, Somma Capitale € 950.000,00; durata anni 2; beni immobili offerti in garanzia in comune di Parzanica (Fg. 9 mappali 118-125-213-220-606-637-2626-219-634-2642-2643-2621-2622-2617 e 2619); grava anche su beni ceduti; con annotazione 4994 del 2009 viene prorogata la durata dell'apertura del credito fino al 29.03.2013;

**2) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 01.08.2014 ai nn. 29229/4799, Somma Capitale € 357.778,31; grava su immobili in Parzanica (foglio 9 mappali 118-125-213-220-606-637-2626-219-634-2642-2643-2621-2622-2617-2619); colpisce altri immobili in

Palosco;

**3) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 11.08.2014 ai nn. 30981/5137, Somma Capitale € 309.018,69; grava su immobili in Parzanica (foglio 9 mappali 118-125-1924-212-213-215-216-219-220-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2624-2626-2627-2642-2643-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-606-634-637); colpisce anche beni in Castelli Calepio, Palosco e grava anche su beni ceduti.

**4) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 09.10.2014 ai nn. 36413/6022; Somma Capitale € 102.870,11; colpisce immobili in Parzanica (foglio 9 mappali 118-125-1924-212-213-215-216-219-220-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2624-2626-2627-2642-2643-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-606-634-637); grava anche su beni in Castelli Calepio, Palosco e su beni ceduti

**5) sentenza di fallimento** a favore della massa dei  
Creditori trascritta il 29.01.2015 n.3143/2157

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **5. AREE URBANE IN LENO**

Piena proprietà (quota 1/1) Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C  
sas.

### **DATI CATASTALI**

Le aree urbane sono così censite al catasto fabbricati:

Comune di Leno

foglio 27

**mapp. 701/94** area urbana

**mapp. 701/159** area urbana

**mapp. 701/546** area urbana mq 2.800

e al catasto terreni:

Comune di Leno

foglio 27

**mapp. 439** Ha.0.10.50

### **CONFINI**

Il mapp. 701/94 confina a nord con via Albarotto e via Tomasoni, a est con il mappale 293 e con i mapp. 701/24-547-542-545-550-552, a sud con il mapp. 701/61-159 e il mapp. 457, a ovest con via Tomasoni e i mapp. 836 – 837.

Il mapp. 701/159 confina a nord con il mapp. 701/94, a est con il mapp. 293, a sud con il mapp. 701/140, a ovest con i mapp. 701/61-75-77-78-79-80.

il mapp. 701/546 confina a nord con i mapp. 701/61-547-56-57-58-59, a est con i mapp. 701/98-59-58-57-56-96-581, a sud con i mapp. 701/552-553-581-554-520-521-522-523, a ovest con i mapp. 701/547-542-551-581-59-58-57-56.

### **PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto sono di piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di aree urbane facenti parte del complesso residenziale di via Albarotto a Leno, in particolare:

- **mapp. 701/94**: l'area urbana è interessata dalla presenza sia di strada d'accesso al complesso residenziale sia di parcheggi scoperti ad uso

pubblico posti in lato nord ed ovest del complesso residenziale stesso;

- **mapp. 701/159**: l'area urbana è interessata dallo scivolo carraio di accesso al piano interrato del complesso residenziale;

- **mapp. 701/546**: l'area urbana è interessata dal giardino comune posto all'interno del complesso residenziale;

-**mapp.439**: viale e parcheggio.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Le aree urbane in oggetto si sono generate dalla realizzazione del complesso residenziale di via Albarotto a Leno.

### **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari sono facenti parte di interventi edilizi eseguiti su beni pervenuti con atto notaio Sergio Ambrosetti rep. 7369 del 31/05/1984, trascritto a Brescia il 13/06/1984 ai nn. 14706/11017.

### **STIMA**

Stante la tipologia, la loro destinazione d'uso e l'entità, alle aree urbane in oggetto viene attribuito valore nullo e si ritiene debbano essere cedute all'ente "condominio" del mappale 701 di via Albarotto o al Comune (mapp.439).

### **VALORE AREE URBANE IN VIA ALBAROTTO A LENO (BS) €0,00**

(diconsi euro zero)

## **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 13/01/2015, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

**1) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 28.07.2014 ai nn. 24539/ 4236, Somma Capitale € 357.778,31; beni immobili gravati: Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Colpisce altri immobili in Leno e beni del coobbligato omissis;

**2) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 29.07.2014 ai nn. 24877/ 4277, Somma Capitale € 309.018,69; beni immobili gravati:

Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio e beni del coobbligato omissis e su beni ceduti.

**3) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 28.10.2014 ai nn. 34366/ 5919; Somma Capitale € 102.870,11; beni immobili gravati:

Comune di Leno Fg. 27/NCT, Via Albarotto, mappale 701 subalterni 9-10-12-24-27-46-55-72-73-79-80-94-107-127-130-138-149-153-155-157-159-160-161-503-511-512-519-520-524-529-530-533-546-547-549-550-551-555-556-557-558-559-561-562-563-564-565-567-568-569-570-571-572-579-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594. Grava inoltre su beni del coobbligato omissis.

**4) sentenza di fallimento** a favore della massa dei  
Creditori trascritta il 28.01.2015 n.2731/1841

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**6. AREE URBANE IN PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)**

**DATI CATASTALI**

Le aree urbane sono così censite al catasto:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

**quota 4/6**

foglio 12

**mapp. 129/17** area urbana mq 13 in via Donatori di Sangue

**quota 1/2**

foglio 2

**mapp. 273/8** area urbana mq 150 in via Romana

e al catasto terreni:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

**quota 1/1**

foglio 12

**mapp. 164** area urbana, ha 00.00.20

### **CONFINI**

Il mapp. 129/17 confina a nord con il mapp. 220, a est con altro subalterno del mapp. 129, a sud con il mapp. 164 e a ovest con strada statale Ogliese.

Il mapp. 273/8 confina a nord con il mappale 63, a est con via Romana, a sud con il mapp. 177 e a ovest con il mapp. 273/3.

Il mapp. 164 confina a nord est con i mappali 130 e 160, a sud est con il mappale 131, a sud ovest con strada statale Ogliese e a nord ovest con i mappali 129 e 130.

### **PROPRIETÀ**

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è così costituita:

- mapp. 129/17: quota indivisa di 4/6 piena proprietà di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas;
- mapp. 273/8: quota indivisa 1/2 piena proprietà di Bracchi Cesare;
- mapp. 164: piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di aree urbane generatesi da precedenti operazioni immobiliari e da cedere al Comune, in particolare:

- **mapp. 129/17**: l'area urbana è interessata dalla presenza della strada

via Donatori di Sangue nel Comune di Palazzolo sull'Oglio;

- **mapp. 164**: l'area urbana è interessata dalla presenza della strada via Donatori di Sangue nel Comune di Palazzolo sull'Oglio;

- **mapp. 273/8**: l'area urbana è interessata dalla presenza del marciapiede di via Romana nel Comune di Palazzolo sull'Oglio.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il PGT vigente classifica le aree urbane in

- **mapp. 129/17**: strada

- **mapp. 164**: classe III aree urbane edificazione media densità

- **mapp. 273/8**: strada

### **PROVENIENZA**

Il mapp. 129/17 ed il mapp. 164 sono pervenuti mediante Atto del Notaio Francesco Bonardi Rep. 36265 del 24.09.1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 15/10/1986 ai numeri 21999/15005.

Il mapp. 273/8 è pervenuto mediante i seguenti titoli:

- Atto del Notaio Francesco Bonardi Rep. 15061 del 15.12.1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11/01/1973 ai numeri 1400/1273.
- Atto del Notaio Francesco Bonardi Rep. 18186 del 03.12.1975,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/12/1975 ai numeri 18412/14272.

### **STIMA**

Stante la tipologia, la loro destinazione d'uso e l'entità, alle aree urbane in oggetto viene attribuito valore nullo.

### **VALORE AREE URBANE A PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS) €0,00**

(diconsi euro zero)

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 13/01/2015, si è accertato che il mapp. 129/17 è libero mentre i mapp. 273/8 e 164 sono gravati da:

- **mapp. 273/8 =**

**1) Ipoteca Giudiziale di € 480.000,00** Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 4618/2014 del 24.07.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.C., iscritta il 28.07.2014 ai nn. 24539/ 4236, Somma Capitale € 357.778,31; colpisce altri immobili in Palazzolo sull'Oglio, a Leno e grava anche su beni della coobbligata;

**2) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo

Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 29.07.2014 ai nn. 24877/ 4277, Somma Capitale € 309.018,69; colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio, a Leno e beni della coobbligata.

**3) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 28.10.2014 ai nn. 34366/ 5919; Somma Capitale € 102.870,11; colpisce anche beni in Palazzolo sull'Oglio, a Leno e beni della coobbligata.

**4) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 28.01.2015 n.2731/1841

- mapp. 164 =

**5) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 29.07.2014 ai nn. 24877/ 4277, Somma Capitale € 309.018,69; colpisce anche beni in Leno e beni del coobbligato omissis e su beni ceduti.

**6) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 28.01.2015 n.2731/1841

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **7. AREE URBANE IN CASTELLI CALEPIO (BG)**

Piena proprietà (quota 1/1) o in quota indivisa di Immobiliare Serena di  
Bracchi Cesare & C sas.

### **DATI CATASTALI**

Le aree urbane sono così censite al catasto:

quota 300/1000

Comune di Castelli Calepio

foglio 10

**mapp. 6719**                    area urbana, in via Repubblica

**mapp. 6720**                    area urbana, in via Repubblica

e al catasto terreni:

quota 1/1

Comune di Castelli Calepio

foglio 9

**mapp. 5953**                    seminativo irriguo, cl. 2, ha 00.00.30      RD€0,27 RA€0,17

**mapp. 6812**                    seminativo irriguo, cl. 2, ha 00.00.23      RD€0,21 RA€0,13

### **CONFINI**

I mapp. 6719 e 6720 confinano a nord con via Repubblica e il mapp.

6718, a est con via Repubblica e il mapp. 6740, a sud con i mapp. 6738 e 6643, a ovest con il mapp. 6645.

Il mapp. 5953 confina a nord con il mapp. 5919, a est con via Ferrucci, a sud con via Ferrucci e a ovest con il mapp. 6065.

Il mapp. 6812 confina a nord con il mapp. 6811, a est con il mappale 8641, a sud con i mappali 5345 – 6169 – 5344 e a ovest con il mapp. 6743.

### **PROPRIETÀ**

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è così costituita:

- mapp. 6719 e 6720: quota indivisa di 300/1000 piena proprietà di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas;
- mapp. 5953 e 6812: piena proprietà (quota 1/1) di Immobiliare Serena di Bracchi Cesare & C sas.

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di aree urbane generate da precedenti operazioni immobiliari, in particolare:

- **mapp. 6719 e 6720**: sono aree urbane interessate dalla presenza della strada via Repubblica nel Comune di Castelli Calepio;
- **mapp. 5953**: l'area urbana è interessata dalla presenza della strada via Ferrucci nel Comune di Castelli Calepio;

- **mapp. 6812**: è un terreno incolto gravato da servitù di transito a favore del mapp. 5344 posto in prossimità del cimitero nel Comune di Castelli Calepio.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il PGT vigente classifica le aree urbane in

- **mapp. 5953, 6719 e 6720**: strada
- **mapp. 6812**: verde urbano

### **PROVENIENZA**

I mapp. 6719, 6720 e 6812 sono pervenuti con Atto del Notaio Sergio Ambrosetti Rep. 37351 del 26.09.1990, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 04/10/1990 ai numeri 30537/22623.

Il mapp. 5953 è pervenuto con Atto del Notaio Sergio Ambrosetti Rep. 14104 del 28.01.1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 13/02/1986 ai numeri 5114/3798.

### **STIMA**

Stante la tipologia, la loro destinazione d'uso e l'entità, alle aree urbane in oggetto viene attribuito valore nullo.

### **VALORE AREE URBANE A CASTELLI CALEPIO (BG) €0,00**

(diconsi euro zero)

## **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo con aggiornamento al 19/01/2015, si è accertato che i mapp. 3719 e 3720 sono liberi mentre i mapp. 5953 e 6812 sono gravati da:

**1) Ipoteca Giudiziale di € 340.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia Rep.5769 del 19.07.2014, a favore di Unicredit SPA, iscritta il 11.08.2014 ai nn. 30981/5137, Somma Capitale € 309.018,69; grava anche su immobili in Parzanica, Palosco e beni ceduti, grava solo sui mapp.5953-6812.

**2) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep.6443 del 07.10.2014, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, iscritta il 09.10.2014 ai nn. 36413/6022; Somma Capitale € 102.870,11; grava anche su immobili in Parzanica, Palosco e beni ceduti, grava solo sui mapp.5953-6812.

**3) sentenza di fallimento** a favore della massa dei Creditori trascritta il 29.01.2015 n.3143/2157

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Brescia, 18.04.2015

allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratti mappa
- planimetrie catastali
- contratti locazione
- concessioni edilizie
- visure ipotecarie