

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 27/2013**

**--- OMISSIS --- In liquidazione**

con sede in Coccaglio, --- Omissis ---C.F. e

P. IVA --- Omissis ---

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

DOTT. FRANCESCA MARCHETTI

L'ESPERTO: ARCH. ALESSANDRO MAGLI

## 1. Premessa

L'anno duemilatredici, il giorno tredici del mese di settembre il sottoscritto **Dott. Arch. Alessandro MAGLI** iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n° 1244, con studio in Orzinuovi (BS) in via Obici n. 14, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Stefano Rosa Esperto nel fallimento in epigrafe.

Lo scopo del mandato è quello di stabilire il valore dei beni immobili e mobili in proprietà ed in possesso della --  
-- OMISSIS --- con sede in Coccaglio, --- Omissis ---- C.F.  
e P. IVA --- Omissis ---.

## 2. Le operazioni peritali

Dopo il conferimento dell'incarico, l'Esperto ha acquisito la copia degli atti in possesso del Commissario Giudiziale e successivamente si recava presso gli immobili, oggetto della presente, e con l'ausilio di mappe e planimetrie catastali in possesso, si effettuava il riscontro dello stato dei luoghi che risultava coerente con la cartografia catastale.

### RISPOSTA AL QUESITO

I beni immobili e mobili, oggetto del presente elaborato peritale, vengono di seguito declinati nel sottostante quadro sinottico:

<b>BENI IMMOBILI</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>COMUNE</b>	<b>VIA</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>1</b>	Castel Mella (BS)	Località Colorne Via Padania, 33	Fg.NCT/15 part. 167 Sub 32	Ufficio
<b>2</b>	Castrezzato (BS)	Via G. Pascoli, 4	Fg.NCT/5 part. 132 Sub 2	Box
	Castrezzato (BS)	Via G. Pascoli, 4	Fg.NCT/5 part. 132 Sub 3	Box

<b>2</b>	<b>BENI IMMOBILI</b>			
	<b>(segue)</b>			
	Castrezzato (BS)	Via G. Pascoli, 4	Fg.NCT/5 part. 132 Sub 10	Abitazione di tipo civile
Castrezzato (BS)	Via G. Pascoli, 4	Fg.NCT/5 part. 132 Sub 11	Abitazione di tipo civile	
<b>3</b>	Coccaglio (BS)	Via M.llo Capo Luigi Di Bernardo, 21	Fg.NCT/9 part. 338 Sub 26	Box
<b>4</b>	Cologno al Serio (BG)	Via Bergamo, 35	Fg.4 part. 4505 Sub 4	Box
	Cologno al Serio (BG)	Via Bergamo, 35	Fg.4 part. 4473 Sub 703	Ufficio
<b>5</b>	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 703	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 704	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 705	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 706	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 707	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 708	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 709	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 710	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 711	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 712	Abitazione di tipo civile

<b>BENI IMMOBILI</b>				
<b>(segue)</b>				
<b>5</b>	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 713	Abitazione di tipo civile
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 714	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 715	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 716	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 717	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 718	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 719	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 720	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 721	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 722	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 723	Box
	Fontanella (BG)	Via G. Mazzini, 35 Angolo via A. Toscanini	Fg.4 part. 146 Sub 724	Box
<b>6</b>	Treviolo (BG)	Frazione Curnasco, via delle Querce, 7	Fg.TR/3 part. 2574 Sub 754	Ufficio
<b>7</b>	Coccaglio (BS)	Via Marco Polo, 40	Fg.NCT/15 part. 324 Sub 2	Capannone industriale
	Coccaglio (BS)	Via Marco Polo, 40	Fg.NCT/15 part. 324 Sub 3	Abitazione di tipo civile

## BENI MOBILI

LOTTO	DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI MOBILI
1	Mobili, arredi e suppellettili ubicati nelle due abitazioni site a Castrezzato (BS), via G. Pascoli, 4
2	Mobili, arredi e suppellettili ubicati nell'abitazione del custode sita a Coccaglio (BS), via Marco Polo, 40
3	Mobili, arredi, suppellettili e attrezzature ubicati negli uffici amministrativi e direzionali siti a Coccaglio (BS), via Marco Polo, 40
4	Macchinari ed attrezzi funzionali all'attività ubicati nell'azienda sita a Coccaglio (BS), via Marco Polo, 40
5	Impianti di sollevamento in leasing ubicati nell'azienda sita Coccaglio (BS), via Marco Polo, 40
6	Automezzi In dotazione dell'azienda sita Coccaglio (BS), via Marco Polo, 40

# **STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Relativamente all'art. 2826 del c.c. di seguito vengono elencati per ogni lotto gli elementi specifici, e precisamente:

## **LOTTO 1**

### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare ha una destinazione d'uso di ufficio ed è posta al piano terzo di un edificio a destinazione promiscua, commerciale e direzionale, e fa parte di un complesso denominato "Condominio Emmezeta".

L'intera costruzione è stata realizzata su un'ampia area di sedime avente la forma di un poligono irregolare e si sviluppa principalmente su un piano fuori terra, mentre i due blocchi posti a nord e a sud si sviluppano per ulteriori tre piani fuori terra. L'unità in oggetto è ubicata nel blocco sud, lato nord-ovest dello stesso e vi si accede dal corridoio centrale di collegamento alla scala ed all'ascensore, entrambi beni comuni.

L'Ufficio risulta internamente suddiviso in due vani destinati ad uffici, un disimpegno (anti-bagno), un servizio igienico ed un balcone esterno di pertinenza esclusiva.

#### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: mista in c.a. e laterizio;

fondazioni, pilastri, travi, cordoli, aggetti, vano scala ed ascensore in c.a. in opera; solai in latero-cemento; copertura piana in latero-cemento, isolata e coibentata, murature perimetrali in laterizio; tavolati interni in laterizio ed in cartongesso; intonaci esterni ed interni (laddove presenti) con finitura al civile e tinteggiatura; impianto elettrico incassato e sottotraccia con frutti e placche in materiale plastico; impianto citofonico; impianto telefonico; impianto di ricezione tv; impianto idro-sanitario con apparecchi in ceramica bianca del tipo sospeso, rubinetteria in acciaio cromato; unità termo-autonoma, termoconvettori; serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico; portoncino di ingresso rivestito in legno; porte interne a battente e rivestite in legno; pavimenti interni in monocottura di ceramica; rivestimenti interni in monocottura di ceramica; pavimenti esterni in klinker fugato.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Castel Mella (BS),  
località Colorne, Via Padania n. 1  
FOGLIO NCT/15 - MAPPALE 167 - SUBALTERNO 32  
CAT. A/10 - CLASSE 2 - CONS. 2,5 vani - R.C. € 484,18

### **Confini**

Nord: con affaccio vuoto su corte comune  
Est: con u.i. in altra proprietà di cui al mappale n. 167/33  
Sud: con corridoio comune di cui al mappale n. 167/46  
Ovest: con u.i. in altra proprietà di cui al mappale n. 167/31

### **Provenienza**

Atto di vendita in data 25/10/2011 a firma del Notaio Miraglia Ermogene di Calcio (BG), n. 4911 di rep. - n. 3690 di racc., registrato telematicamente in data 27/10/2011 al n. 16384 serie 1T.

### **Servitù**

- con atto del 01/02/1980 a firma del Notaio Bossoni di Brescia, n. 5249 di rep., trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 28/02/1980 ai n.ri 4560/3674, è stato trasferito il luogo dell'esercizio delle servitù costituite con atto in data 22/12/1972 a firma del Notaio Ambrosione, n. 49065 di rep., trascritto presso la C.R.I. di Brescia in data 22/01/1973 ai n.ri 3240/2981 nonché dell'atto stipulato in data 30/12/1974 a firma del Notaio Ambrosione, n. 52782 di rep., trascritto presso la C.R.I. di Brescia in data 29/01/1975 ai n.ri 1804/1515;
- atto di costituzione di servitù industriale in data 25/03/1998 a firma del Notaio Faraldo, n. 83698 di rep., trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 17/04/1998 ai n.ri 11922/8268, a favore dell'Enel S.p.a., relativamente alla cabina di cui alla particella n. 162 del foglio n. 15;
- atto di costituzione di servitù industriale in data 26/10/1998 a firma del Notaio Petroboni Tomaso, n. 77963 di rep., trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 05/11/1998 ai n.ri 36454/23735.

### **Contratti e situazione condominiale**

L'unità immobiliare risulta locata a terzi. Il titolare (locatore) non dispone della copia del relativo documento. L'ufficio fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Emmezeta" ed è ubicato all'interno della scala "A". Il condominio è dotato di regolamento e di tabelle millesimali di proprietà.

Non è stato possibile reperire alcun atto condominiale.

## **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 09/10/2012 ai n.ri 35031/6014, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Acqui Terme (AL) del 19/10/2012 con rep. n. 461/12, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 29/10/2012 ai n.ri 37290/6401, a favore della società Cavanna Sergio S.r.l., con sede in Morsasco (AL), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 108.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938/1, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 07/03/2013 ai n.ri 8082/1232, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47.

Nota: tutte le suindicate formalità gravano anche su altri beni immobili in proprietà della società --- Omissis ---

## **Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- l'u.i. oggetto di perizia è posta all'interno di un comparto assoggettato a convenzione urbanistica stipulata in data 09/07/1991 con atto a firma del Notaio Bossoni di Brescia, n. 37633 di rep., registrato a Brescia in data 26/07/1991 al n. 4536 serie 1, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 30/07/1991 ai n.ri 21991/15320;

- a tal proposito, la parte cedente, con il già citato atto di vendita del 25/10/2011, sollevava la parte acquirente (società --- Omissis ---) da ogni responsabilità, principalmente patrimoniale, in ordine all'adempimento di eventuali oneri ed obblighi convenzionali arretrati e/o in essere;

- il titolo evidenziava inoltre l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 14/09/1998, a firma del Notaio Petroboni Tomaso di Chiari (BS), n. 77365 di rep., registrato a Chiari (BS) in data 29/09/1998 al n. 570 serie 2, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 02/10/1998 ai n.ri 31792/21028.

#### **Provvedimenti abilitativi**

- concessione edilizia n. 120 del 27/11/1991;
- concessione edilizia gratuita n. 119 del 14/11/1996;
- concessione edilizia con contributo n. 1 del 03/02/1997;
- concessione edilizia con contributo n. 35 del 18/04/1997;
- concessione edilizia gratuita n. 37 del 23/04/1997, variante alla c.e. n. 120/91;
- concessione edilizia con contributo in variante n. 30 del 10/06/1998;
- concessione edilizia n. 79/98 di p.e. del 27/10/1998, variante alle c.e. n. 120/91 et 37/97;
- denuncia di inizio attività del 05/10/1998, prot. n. 13305/x.10, in ordine alla realizzazione di recinzioni e passi carrai;
- denuncia di inizio attività del 05/10/1998, prot. n. 13314/x.10, in ordine alla posa di capannine copri-carrelli;
- concessione edilizia gratuita n. 80/98 p.e. del 27/10/1998;
- autorizzazione definitiva per l'immissione di scarico proveniente da insediamento produttivo della pubblica fognatura avente prot. n. 15574/98.
- In data 20/11/1998, con domanda avente prot. n. 15627, è

stata depositata presso l'U.T.C. del Comune di Castel Mella (BS) la richiesta per rilascio della certificazione di agibilità.

### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

La classe energetica (Cened) dell'u.i. in oggetto corrisponde alla D con f.e.p. pari a 37,65 kWh/mqa.

### **Valutazione**

Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 47,00
Balcone	mq 4,00
Sup. commerciale = mq 47,00 + (mq 4,00 x 25%) =	<b>mq 48,00</b>

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che l'unità immobiliare avrebbe spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati ad ufficio, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni,

della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a: €/mq 1.500,00.

#### **VALORE UFFICIO**

**mq 48,00 X €/mq 1.500,00 = € 72.000,00**

(dicesi euro settantaduemila//00)

### **LOTTO 2**

#### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

##### **Descrizione delle unità immobiliari**

Il presente lotto è costituito da due appartamenti con relative cantine e due autorimesse facenti parte di un complesso immobiliare posto nel centro storico del comune di Castrezzato (BS), costituito da due corpi di fabbrica isolati con interposto cortile condominiale. Si accede attraverso un unico androne condominiale, posto in lato est del fabbricato, con sbocco in alto alla Via Giovanni Pascoli. Attraverso la corte comune interna si accede al vano scala (privo di ascensore) che collega i vari piani del corpo est, realizzato su un'area di sedime avente forma poligonale che si eleva su tre piani fuori terra. L'intero cespite può essere così descritto:

1. autorimessa di cui al mappale 132, sub 2:

box singolo posto in lato sud del corpo di fabbrica ubicato in lato ovest del complesso immobiliare con accesso diretto dalla corte comune posta in lato est;

2. autorimessa di cui al mappale 132 sub 3:

box singolo posto in lato sud del corpo di fabbrica ubicato in lato ovest del complesso immobiliare con accesso diretto dalla corte comune posta in lato est, confinante, in lato sud, con l'autorimessa prima indicata;

3. abitazione di tipo civile di cui al mappale 132, sub. 10: appartamento posto al piano primo del fabbricato principale, posto nel lato sud dello stesso con accesso attraverso il vano scala interno. L'unità abitativa è internamente tramezzata in soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e piccolo balcone esclusivo; accessorio indiretto al piano interrato di una piccola cantina;
4. abitazione di tipo civile di cui al mappale 132, sub. 11: appartamento posto al piano primo nella parte centrale del fabbricato principale con accesso attraverso il vano scala interno. L'unità abitativa è internamente tramezzata in pranzo-cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto e bagno; accessorio indiretto al piano interrato di una piccola cantina.

#### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: fondazioni, pilastri, travi, balconi, scale e gronde in c.a., murature perimetrali in laterizio, solai in latero-cemento, copertura in muricci e tavelloni, manto in coppi, canali e pluviali in rame, tavolati interni in laterizio forato, intonaci completi al civile;

finiture: pavimenti interni: in ceramica per l'appartamento; in clincher per i locali accessori al piano seminterrato; rivestimenti interni dei bagni in piastrelle di ceramica; pavimenti esterni in clincher fugato; serramenti esterni in legno con vetrocamera, antoni in alluminio verniciato; portoncini d'ingresso del tipo blindato, rivestiti in legno; porte basculanti dei box in lamiera verniciata; porte interne a battente rivestite in legno; impianti tecnologici: tutti in buono stato di conservazione e manutenzione:

impianto idrosanitario: apparecchi sanitari in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio cromato; impianto di riscaldamento: appartamenti termo-autonomi, caldaie murali alimentate a gas metano poste all'interno degli appartamenti, termosifoni in ghisa a piastra; impianto elettrico: incassato e sottotraccia con frutti e placche in materiale plastico, impianto citofonico, impianto di ricezione tv.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Castrezzato (BS), Via Giovanni Pascoli n. 4

1. FOGLIO NCT/5 - MAPPALE 132 - SUBALTERNO 2 - CATEGORIA C/6  
CLASSE 1 - CONSISTENZA 13 mq. - RENDITA € 17,46
2. FOGLIO NCT/5 - MAPPALE 132 - SUBALTERNO 3 - CATEGORIA C/6  
CLASSE 1 - CONSISTENZA 12 mq. - RENDITA € 16,11
3. FOGLIO NCT/5 - MAPPALE 132 - SUBALTERNO 10-CATEGORIA A/2  
CLASSE 3 - CONSISTENZA 6 vani - RENDITA € 325,37
4. FOGLIO NCT/5 - MAPPALE 132 - SUBALTERNO 11 -CATEGORIA A/2  
CLASSE 3 - CONSISTENZA 3,5 vani - RENDITA € 189,90

### **Confini**

Appartamento sub. 10:

Nord: vano scala comune e sub. 11;

Est: prospetto su vuoto via Pascoli;

Sud: proprietà di terzi

Ovest: prospetto su vuoto cortile comune.

cantina al sub. 10:

Nord: cantina sub. 8;

Est e sud: corridoio comune;

Ovest: vano scala comune.

Appartamento sub. 11:

Nord: vano scala comune ed appartamento sub. 12;

Est: prospetto su vuoto via Pascoli;

Sud: appartamento sub. 10 stessa ditta;

Ovest: terrapieno.

cantina sub. 11:

Nord: terrapieno;

Est: cantina sub. 14 e corridoio comune;

Sud: cantina sub. 8;

Ovest: terrapieno.

Autorimessa sub. 2:

Nord: autorimessa sub. 3;

Est: cortile comune;

Sud: autorimessa sub. 1;

Ovest: proprietà di terzi.

Autorimessa sub. 3:

Nord: autorimessa sub. 4;

Est: cortile comune;

Sud: autorimessa sub. 2;

Ovest: proprietà di terzi.

### **Provenienza**

Con atto in data 28/09/2006 a firma del Notaio Tufano Gianni di Brescia, n. 132247 di rep. - n. 11312 di racc., registrato presso l'A.E. di Brescia in data 10/10/2006 al n. 9875 serie 1T, la --- Omissis ---, con sede in Castrezzato (BS) cedeva la piena proprietà del compendio immobiliare di cui sopra alla società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS). Con atto in data 21/07/2011 a firma del Notaio Miraglia Ermogene di Bergamo, n. 4704 di rep. - n. 3511 di racc., registrato a Bergamo 1 in data 02/08/2011 al n. 13058 serie 1T, trascritto a Brescia in data 08/08/2011 ai n.ri 35442/21785, la predetta società (--- Omissis ---) veniva fusa ed incorporata nella società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS).

### **Servitù**

Per gli immobili di codesto lotto 2 non vi sono servitù a favore e contro, ovvero del fabbricato all'interno del quale sono ubicati.

### **Contratti e situazione condominiale**

Del presente lotto 2 risultano locati a terzi soltanto l'appartamento e l'autorimessa di cui ai mappali 132 sub 2 e 132 sub 10. I beni fanno parte di un complesso condominiale dotato di regolamento e di tabelle millesimali.

Non è stato possibile reperire alcun atto condominiale.

### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 09/10/2012 ai n.ri 35031/6014, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Acqui Terme (AL) del 19/10/2012 con rep. n. 461/12, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 29/10/2012 ai n.ri 37290/6401, a favore della società Cavanna Sergio S.r.l., con sede in Morsasco (AL), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 108.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938/1, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 07/03/2013 ai n.ri 8082/1232, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47.

Nota: tutte le suindicate formalità gravano anche su altri beni immobili in proprietà della società --- Omissis ---  
Infine, si rileva l'esistenza di un'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 11/10/2006 ai n.ri 53882/12411, a favore del Credito Bergamasco S.p.a., con sede in Bergamo, contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), successivamente (atto del 21/07/2011) fusa ed incorporata nella società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 267.020,00. L'iscrizione ipotecaria è limitata ai beni oggetto della presente perizia posti nel Comune di Castrezzato (BS).

### **Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- l'u.i. oggetto di perizia è posta all'interno di un comparto assoggettato a convenzione urbanistica stipulata in data 09/07/1991 con atto a firma del Notaio Bossoni di Brescia, n. 37633 di rep., registrato a Brescia in data 26/07/1991 al n. 4536 serie 1, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 30/07/1991 ai n.ri 21991/15320;
- a tal proposito, la parte cedente, con il già citato atto di vendita del 25/10/2011, sollevava la parte acquirente (società --- Omissis ---) da ogni responsabilità, principalmente patrimoniale, in ordine all'adempimento di eventuali oneri ed obblighi convenzionali arretrati e/o in essere;
- il titolo evidenziava inoltre l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 14/09/1998, a firma del Notaio Petroboni Tomaso di Chiari (BS), n. 77365 di rep., registrato a Chiari (BS) in data 29/09/1998 al n. 570 serie 2, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 02/10/1998 ai n.ri 31792/21028.

### Provvedimenti abilitativi

- concessione edilizia rilasciata il 30/12/1982, n. 1414 reg. costr., prot. n. 9866;
- un'autorizzazione edilizia in sanatoria in data 16/09/1994 con n. 371/1/C per la regolarizzazione di lavori abusivi.
- In data 27/10/1988 il Comune di Castrezzato (BS) ha rilasciato il certificato di abitabilità dell'intero edificio in cui sono poste le u.i. oggetto di perizia.

### Requisiti energetici dell' unità immobiliare

Il titolare non ha fornito nessun documento.

### Valutazione

Calcolo delle superfici commerciali

#### Appartamento sub. 10:

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 87,00
Balcone	mq 3,00
cantina	mq 6,00
Sup. commerciale = mq 87,00 + (mq 3,00 x 25%) + (mq 6,00 x 40%) =	<b><u>mq 90,15</u></b>

#### Appartamento sub. 11:

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 40,00
cantina	mq 7,00
Sup. commerciale = mq 40,00 + (mq 7,00 x 40%) =	<b><u>mq 42,80</u></b>

#### Autorimessa sub. 2:

Sup. commerciale =	<b><u>mq 13,00</u></b>
--------------------	------------------------

#### Autorimessa sub. 3:

Sup. commerciale =	<b><u>mq 12,00</u></b>
--------------------	------------------------

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che le unità immobiliari avrebbero spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore delle unità immobiliari si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati ad abitazione ed autorimessa, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:

**€/mq 1.200,00 per l'abitazione,**

**€/mq 600,00 per l'autorimessa.**

#### **VALORE ABITAZIONE SUB 10**

**mq 90,15 X €/mq 1.200,00 = € 108.180,00**

(dicesi euro centottomilacentottanta//00)

#### **VALORE ABITAZIONE SUB 11**

**mq 42,80 X €/mq 1.200,00 = € 51.360,00**

(dicesi euro cinquantunomilatrecentosessanta//00)

**VALORE AUTORIMESSA SUB 2**

**mq 13,00 X €/mq 600,00 = € 7.800,00**

(dicesi euro settemilaottocento//00)

**Rendita catastale per il calcolo dell'IMU: € 17,46**

**VALORE AUTORIMESSA SUB 3**

**mq 12,00 X €/mq 600,00 = € 7.200,00**

(dicesi euro settemiladuecento//00)

**LOTTO 3**

**INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

**Descrizione dell'unità immobiliare**

Il cespite è un'autorimessa singola interrata facente parte di complesso immobiliare a destinazione promiscua, residenziale e commerciale, sita nel Comune di Coccaglio (BS). L'accesso è dalla Via C. Di Bernardo attraverso una rampa carraia ed un tunnel condominiale di cui al mappale 338 sub 42.

**Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Per la sola autorimessa:

Struttura portante: fondazioni, muri di cantinato, pilastri, travi, cordoli e vano scala in c.a. in opera, solaio in lastre prefabbricate in c.a. (predalles); divisori interni in blocchi cavi di calcestruzzo (prismi); pavimento interno in battuto di calcestruzzo lisciato con spolvero al quarzo; impianto elettrico.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Coccaglio (BS), Via M.llo Capo L. Di Bernardo, 21  
FOGLIO NCT/9 - MAPPALE 338 - SUBALTERNO 26 -  
CAT. C/6 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 14 mq. - R.C. € 22,41

### **Confini**

Nord: con corsello coperto comune (mappale n. 338/42) ;  
Est: con autorimessa di altra proprietà (mappale n. 338/25);  
Sud: con terrapieno;  
Ovest: con autorimessa di altra proprietà (mappale n. 338/27).

### **Provenienza**

Atto di vendita in data 15/12/2008 a firma del Notaio Fiordiliso Francesco di Gargnano (BS), n. 1853 di rep. - n. 1497 di racc., registrato presso l'A.E. di Salò (BS) in data 23/12/2008 al n. 5497 serie 1T, trascritto presso l'A.E. di Brescia in data 23/12/2008 ai n.ri 59669/36249.

### **Servitù**

Per l'autorimessa di cui a codesto lotto 3 non risultano servitù a favore e contro.

### **Contratti e situazione condominiale**

L'autorimessa non risulta locata a terzi.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale dotato di regolamento e di tabelle millesimali che risultano esplicitati nel titolo di acquisto con approvazione di tali documenti nell'assemblea condominiale del 20/03/2001.

Non è stato possibile reperire alcun atto condominiale.

### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 09/10/2012 ai n.ri 35031/6014, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Acqui Terme (AL) del 19/10/2012 con rep. n. 461/12, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 29/10/2012 ai n.ri 37290/6401, a favore della società Cavanna Sergio S.r.l., con sede in Morsasco (AL), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 108.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938/1, iscritta presso l'A.E. di Brescia in data 07/03/2013 ai n.ri 8082/1232, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47.

### **Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- il fabbricato in cui è ubicata l'autorimessa oggetto della presente perizia fa parte di un comparto per il quale è stata stipulata una convenzione urbanistica per lottizzazione, perfezionata con atto a firma del Segretario comunale di Coccaglio (BS), n. 1679 di rep., del 28/07/1997, registrata presso l'A.E. di Chiari (BS) in data 06/08/1997 al n. 1010.

### **Provvedimenti abilitativi**

- concessione edilizia n. 27 - p.e. n. 116/2002, rilasciata in data 26/11/2002;
- denuncia di inizio attività presentata in data 16/06/2004 con prot. n. 6086.
- In data 15/09/2004 con prot. n. 8916 è stata depositata presso il Comune di Coccaglio (BS) la richiesta per il rilascio della certificazione di agibilità/abitabilità.

### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

Trattasi di autorimessa e quindi non soggetta alla normativa vigente.

### **Valutazione**

Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda	mq 14,00
Sup. commerciale =	<b><u>mq 14,00</u></b>

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che l'unità immobiliare avrebbero spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati

desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che immobili simili destinati ad autorimessa, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:  
**€/mq 650,00**

#### **VALORE AUTORIMESSA**

**mq 14,00 X €/mq 650,00 = € 9.100,00**

(dicesi euro novemilacento//00)

### **LOTTO 4**

#### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

##### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Le unità immobiliari hanno una destinazione d'uso di ufficio con cantina accessoria ed autorimessa interrata e fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale denominato Condominio "Smeraldo".

Il cespite è ubicato nel Comune di Cologno al Serio (BG) nella via Bergamo n. 35.

L'intera costruzione è stata realizzata su un'area di sedime di forma di un poligono irregolare ed è costituito da due corpi contigui dotati ciascuno di vano scala indipendente e di collegamento ai vari livelli fuori terra ed un piano

interrato al quale si accede anche attraverso una rampa carraia.

L'unità direzionale (mappale 4473 sub 703) è posta nella parte nord e vi si accede dal vano scala (senza ascensore) al civico 35.

L'ufficio è collocato al piano primo ed è internamente suddiviso in tre locali direzionali, un ripostiglio, un disimpegno, un servizio igienico ed un balcone esterno esclusivo.

Al piano interrato si trova una cantina accessoria alla quale si accede dal predetto vano scala e da un corridoio comuni.

Nella parte seminterrata del fabbricato, nella zona ovest, suddiviso dal complesso immobiliare suindicato dal corsello di manovra a cielo aperto, sono poste le varie autorimesse singole.

Quella facente parte del presente lotto 4 (mappale 4505 sub 4) è ubicata nella parte sud-ovest del fabbricato.

#### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: fondazioni, pilastri, travi, balconi, scale e gronde in c.a.;

murature perimetrali in laterizio, solai in latero-cemento; copertura in muricci e tavelloni, manto in tegole, canali e pluviali in lamiera preverniciata;

tavolati interni in laterizio forato, intonaci interni al civile, rivestimento esterno della facciata in materiale plastico;

finiture: pavimenti interni: in parte in ceramica ed in parte in parquet per l'ufficio, battuto di calcestruzzo lisciato per la cantina e l'autorimessa;

rivestimenti interni dei bagni in piastrelle di ceramica; pavimenti esterni in clincher fugato per il balcone; serramenti esterni in legno con vetrocamera, persiane ad ante in legno;

portoncino d'ingresso rivestito in legno;  
porta basculante del box in lamiera verniciata;  
porte interne a battente rivestite in legno;  
impianti tecnologici: tutti in normale stato di  
conservazione e manutenzione:  
impianto idro-sanitario: apparecchi sanitari in ceramica,  
rubinetteria in acciaio;  
impianto di riscaldamento: unità termo-autonoma, caldaia  
murale alimentata a gas metano posta all'interno  
dell'ufficio, termosifoni in ghisa a piastra;  
impianto elettrico: incassato e sottotraccia, impianto  
telefonico, impianto citofonico, impianto di ricezione tv.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Cologno al Serio (BG), Via Bergamo n. 35  
FOGLIO 4 - MAPPALE 4473 -SUBALTERNO 703  
CAT. A/10 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5,5 vani -R.C. € 1.491,27  
FOGLIO 4 - MAPPALE 4505 - SUBALTERNO 4  
CATEGORIA C/6 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 13 mq. - R.C. € 28,20

### **Confini**

Ufficio

Nord ed Est : con affaccio su vuoto giardino comune;

Sud: in parte con affaccio su vuoto giardino comune ed in  
parte con altra proprietà;

Ovest: in parte con vano scale di accesso e in parte con  
proprietà di terzi;

Cantina:

Nord: cantina di proprietà di terzi;

Est: intercapedine;

Sud: cantina di proprietà di terzi;

Ovest: corridoio di accesso;

Autorimessa:

Nord: autorimessa in proprietà di terzi;

Est: corsello di manovra ;

Sud;; autorimessa in proprietà di terzi

Ovest: terrapieno

### **Provenienza**

Atto in data 16/01/2012 a firma del Notaio Martinez Gaia di Calcio (BG), n. 17 di rep. - n. 14 di racc., registrato presso l'A.E. di Romano di Lombardia (BG) in data 19/01/2012 al n. 159 serie 1T.

### **Servitù**

Dal titolo si evince l'esistenza di una servitù a favore dell'Enel, costituita con atto a firma del Notaio Coppola Bottazzi Alfredo di Bergamo in data 19/07/1983 e 06/09/1983 n. 7391/7445 di rep., trascritto presso la C.R.I. di Bergamo in data 22/09/1983 ai n.ri 21761/18198.

### **Contratti e situazione condominiale**

Gli immobili sono stati locati a terzi con contratto di locazione stipulato in data 08/05/1998 e registrato presso l'A.E. di Bergamo al n. 6414 serie 3T.

Il cespite fa parte di un complesso condominiale denominato "Smeraldo" e dalla documentazione fornita alle unità immobiliari risultano attribuiti i seguenti millesimi: 47,72/1.000,00.

### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 12/10/2012 ai n.ri

43984/6800, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 27/02/2013 ai n.ri 8311/1184, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47. Nota: tutte le succitate formalità colpiscono anche altri beni immobili di proprietà della società --- Omissis ---

#### **Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- convenzione urbanistica per lottizzazione sottoscritta con il Comune di Cologno al Serio (BG), perfezionata con atto a firma del Segretario comunale in data 27/05/1982, registrato a Treviglio (BG) in data 02/06/1982 al n. 541 mod. I vol. 5, trascritta a Bergamo in data 11/06/1982 ai n.ri 14017/11792;
- atto di vincolo volumetrico in favore del Comune di Cologno al Serio (BG), perfezionato con atto a firma del Notaio Russo Stefania di Urgnano (BG), registrato in data 21/06/1986 al n. 5187, trascritto a Bergamo in data 06/07/1982 ai n.ri 16015/13481.

#### **Provvedimenti abilitativi**

- il fabbricato in cui sono poste le u.i. del presente lotto 4 è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 984, rilasciata dal Comune di Cologno al Serio (BG) in data 11/06/1982;
- il Comune di Cologno al Serio (BG) ha dichiarato

abitabile l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari con decorrenza 31/10/1983.

### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

Attestato di certificazione energetica redatto da Certificatore qualificato, ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 -D. Lgs. n. 311/2006 (e per la sola Regione Lombardia: ai sensi del D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007, modificato ed integrato integrato dal D.G.R. VIII/5773), relativo alle unità immobiliari di codesto lotto 4:

- la classe energetica (Cened) dell'ufficio corrisponde alla D;
- il f.e.p. è indicato in 97,83 kWh/mqa.

### **Valutazione**

Calcolo della superficie commerciale

Ufficio

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 103,00

Balcone mq 11,00

Sup. commerciale = mq 103,00 + (mq 11,00 x 25%) =  
**mq 105,75**

Autorimessa

Superficie lorda mq 13,00

Sup. commerciale = **mq 13,00**

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che le unità immobiliari avrebbero spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità,

esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati ad ufficio ed autorimessa, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:

**€/mq 1.200,00 per l'ufficio**

**€/mq 700,00 per l'autorimessa**

#### **VALORE UFFICIO**

**105,75 X €/mq 1.200,00 = € 126.900,00**

(dicesi euro centoventiseimilanovecento//00)

#### **VALORE AUTORIMESSA**

**mq 13,00 X €/mq 700,00 = € 9.100,00**

(dicesi euro novemilacento//00)

### **LOTTO 5**

#### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

##### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Il presente lotto 5 è costituito da un complesso residenziale denominato "Residenza Fontanella" ed è suddiviso in due corpi di fabbrica separata fuori terra ma collegati nella parte interrata. Il complesso edilizio è allo stato attuale in fase di completamento dei lavori.

Il corpo di fabbrica posto a nord si sviluppa su due piani fuori terra ed una zona sovrastante a soppalco e complessivamente sono stati realizzati otto appartamenti. Internamente una scala comune (mappale 146 sub 702), priva di ascensore, permette il collegamento tra i vari livelli dell'intero corpo nord.

Esternamente al piano terra c'è un'area scoperta comune (mappale 146 sub 701), suddivisa in varie porzioni, quali pertinenze esclusive di alcune unità immobiliari poste sullo stesso livello.

Breve descrizione delle unità immobiliari ubicate nel corpo nord alle quali si accede dalla Via Arturo Toscanini attraverso passaggio pedonale comune:

- appartamento di cui al mappale 146 sub 703:  
trilocale posto al piano terra nel lato ovest, completo di doppio servizio igienico ma in corso di completamento;
- appartamento di cui al mappale 146 sub 704:  
trilocale posto al piano terra nel lato nord-est, completo di doppio servizio igienico ma in corso di completamento;
- appartamento di cui al mappale 146 sub 705:  
abitazione posta nel lato sud, con zona giorno e servizio igienico al piano terra, scala interna esclusiva che porta al piano primo dove si trova la zona notte, servizio igienico, ripostiglio e balcone, ampio terrazzo esclusivo al piano secondo (copertura piana), cantina esclusiva al piano interrato, il tutto in corso di completamento;
- appartamento di cui al mappale 146 sub 706:  
monolocale posto al piano terra nel lato sud, completo di servizio igienico e balcone, agibile;
- appartamento di cui al mappale 146 sub 710:

monolocale posto al piano primo nel lato sud, completo di servizio igienico, agibile;

- appartamento di cui al mappale 146 sub 711:

bilocale posto al piano primo nel lato sud-ovest, completo di servizio igienico, scala interna, soppalco e balcone, agibile;

- appartamento di cui al mappale 146 sub 712:

monolocale posto al piano primo nel lato nord-est, completo di servizio igienico, scala interna e soppalco, in corso di completamento;

- appartamento di cui mappale 146 sub 713:

trilocale posto al piano primo nel lato nord-est, completo di servizio igienico, scala interna, soppalco e cantina interrata, in corso di completamento.

Breve descrizione delle unità immobiliari ubicate nel corpo sud alle quali si accede dalla Via Arturo Toscanini attraverso passaggio pedonale comune:

- appartamento di cui al mappale 146 sub 707:

abitazione posta nel lato est, con zona giorno al piano terra, completa di servizio igienico e scala interna esclusiva, zona notte al piano primo e balcone esterno esclusivo, in corso di completamento;

- appartamento di cui al mappale 146 sub 708:

abitazione posta nel centro del corpo di fabbrica, con zona giorno al piano terra, completa di servizio igienico e scala interna esclusiva, zona notte al piano primo e balcone esterno esclusivo, in corso di completamento;

- appartamento di cui al mappale 146 sub 709:

abitazione posta nel lato ovest, con zona giorno al piano terra, completa di servizio igienico e scala interna esclusiva, zona notte al piano primo e balcone esterno esclusivo, cantina interrata, agibile.

Breve descrizione delle unità immobiliari ubicate nella zona interrata alle quali si accede dalla Via Arturo Toscanini attraverso accesso carraio comune:

Attraverso la rampa carraia comune (mappale 146 sub 701) si accede al corsello di manovra coperto comune (mappale 146 sub 701) avente un'area di sedime a forma di ferro di cavallo che permette l'accesso alle varie unità immobiliari ed alla scala interrata comune che si eleva superiormente (mappale 146 sub 702):

- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 714, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 715, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 716, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 717, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 718, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 719, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 720, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 721, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 722, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 723, in corso di completamento;
- autorimessa al piano interrato di cui al mappale 146 sub 724, in corso di completamento.

#### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: fondazioni, muri in elevazione, setti, pilastri, travi, balconi, scale e cordoli in c.a.; murature perimetrali in laterizio, solai in parte in predalles ed in parte in latero-cemento, copertura in legno,

pacchetto isolante, manto in coppi, canali e pluviali in rame;

struttura portante dei soppalchi in legno, tavolati interni in laterizio forato;

intonaci interni ed esterni completi al civile;

finiture: pavimenti interni: in gres porcellanato per gli appartamenti; in battuto di calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo per i locali accessori al piano interrato (cantine ed autorimesse);

rivestimenti interni dei bagni in gres porcellanato;

pavimenti esterni in clincher fucato;

rivestimento delle scale in marmo;

serramenti esterni in legno con vetrocamera, persiane ad ante in legno;

portoncini d'ingresso delle unità abitative del tipo blindato rivestito in legno;

porte interne a battente rivestite in legno;

impianti tecnologici: tutti di recente realizzazione, in ottimo stato di conservazione e manutenzione:

impianto idrosanitario: non ancora posati i sanitari e le rubinetterie;

impianto di riscaldamento: appartamenti termo-autonomi, caldaie murali alimentate a gas metano poste all'esterno degli appartamenti, impianto a pannelli radianti a pavimento;

impianto elettrico: incassato e sottotraccia con frutti e placche non ancora posate, impianto citofonico, impianto di ricezione tv, impianto di messa a terra.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Fontanella (BG),

Via G. Mazzini, angolo via A. Toscanini snc

1. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 703

CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 4,5 vani - R.C. € 290,51

2. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 704  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 4,5 vani - R.C. € 290,51
3. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 705  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 5 vani - R.C. € 322,79
4. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 706  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 2,5 vani - R.C. € 161,39
5. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 707  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 5 vani - R.C. € 322,79
6. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 708  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 5 vani - R.C. € 322,79
7. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 709  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 5,5 vani - R.C. € 355,06
8. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 710  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 2,5 vani - R.C. € 161,39
9. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 711  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 3 vani - R.C. € 193,67
10. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 712  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 2,5 vani - R.C. € 161,39
11. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 713  
CAT. A/2 - CLASSE 1 - CONS. 3,5 vani - R.C. € 225,95
12. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 714  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 15 mq. - R.C. € 25,56
13. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 715  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 14 mq. - R.C. € 23,86
14. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 716  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 14 mq. - R.C. € 23,86
15. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 717  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 15 mq. - R.C. € 25,56
16. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 718  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 14 mq. - R.C. € 23,86
17. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 719  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 18 mq. - R.C. € 30,68
18. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 720  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 24 mq. - R.C. € 40,90
19. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 721  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 30 mq. - R.C. € 51,13

20. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 722  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 29 mq. - R.C. € 49,42
21. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 723  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 31 mq. - R.C. € 52,83
22. FOGLIO 4 - MAPPALE 146 - SUBALTERNO 724  
CAT. C/6 - CLASSE 2 - CONS. 23 mq. - R.C. € 39,20

### **Confini**

I confini dell'intero complesso immobiliare, in un solo corpo, sono:

nord: con la Via Giuseppe Mazzini;

est: con aree e fabbricato in altra proprietà (mappale 152);

sud: con aree di pertinenza di fabbricati in altra proprietà (mappale 715);

ovest: con la Via Arturo Toscanini (vicolo cieco).

### **Provenienza**

Con atto in data 04/08/2008 a firma del Notaio Luosi Elio di Caravaggio (BG), n. 75655 di rep., trascritto presso l'A.T. di Bergamo in data 12/08/2008 con modello unico n. 30396.1/2008, la società Residenza Fontanella S.r.l., con sede in Romano di Lombardia (BG) cedeva alla società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), la piena proprietà del complesso immobiliare, in corso di costruzione, sito in Comune di Fontanella (BG), Via G. Mazzini n. 35. Con atto in data 21/07/2011 a firma del Notaio Miraglia Ermogene di Bergamo,

n. 4704 di rep. - n. 3511 di racc., registrato a Bergamo 1 in data 02/08/2011 al n. 13058 serie 1T, trascritto a Brescia in data 08/08/2011 ai n.ri 35442/21785, la predetta società (--- Omissis ---) veniva fusa ed incorporata nella società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS).

### **Servitù**

Per tutte le unità immobiliari del complesso di codesto lotto 5 non vi sono servitù a favore e contro, ovvero del fabbricato all'interno del quale sono ubicati.

### **Contratti e situazione condominiale**

Il complesso residenziale è attualmente completamente libero da contratti di locazione.

Allo stato attuale il condominio non è stato ancora giuridicamente costituito e pertanto non ci sono ancora gli atti (regolamento e tabelle millesimali).

### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- Iscrizione 67959/13358 del 30/10/2008 Atto Notaio Luosi Elio Per. 76323/36603 del 27/10/2008 Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario; A favore: Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino; A carico: Società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), successivamente (atto del 21/07/2011) fusa ed incorporata nella società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS); Somma Capitale: € 900.000,00; Somma Iscritta: € 1.800.000,00; Durata: anni 15 Bene immobile offerto in garanzia in comune di Fontanella (BG), via Giuseppe Mazzini, censito al catasto fabbricati con foglio 4 mappale 146 subalterni 1 - 2 - 3, mappale 147, subalterni 1 e 2; al Catasto Terreni con foglio 4, particelle 146 e 147

- Annotazione n. 15761/3657 del 28/03/2011 Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota del mutuo. A seguito dell'annotazione l'importo totale di € 1.800.000,00 colpiva i seguenti beni: foglio 4, mappale 146, subalterni 703 - 704 - 705 - 707 - 708 - 709 - 711 - 712 - 714 - 715 - 717 - 721 - 720 - 722 - 723 e 724;

- Annotazione 15762/3658 del 28/03/2011 Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni. A seguito dell'annotazione venivano liberati i seguenti beni: totale di € 1.800.000,00 colpiva i seguenti beni: foglio 4, mappale 146, subalterni 706 - 710 -713 - 716 -718 e 719;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Piacenza del 13/06/2012 con rep. n. 7335/2012, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 29/06/2012 ai n.ri 29222/4452, a favore della società Unifer S.p.a., con sede in Villanuova sull'Arda (PC), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 80.000,00;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 12/10/2012 ai n.ri 43984/6800, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;
- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del Tribunale di Bergamo del 14/11/2012 con rep. n. 26, trascritta presso l'A.E. di Bergamo in data 07/12/2012 ai n.ri 52325/35592, a favore della società Esim Consulting S.r.l., con sede in Milano, contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), inerente l'accertamento dell'esistenza e della validità di un preliminare di compravendita sottoscritto tra le parti, relativo alla cessione delle u.i. di cui al mappale n. 146, sub 713 - 710 - 719 -716;
- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 27/02/2013 ai n.ri 8311/1184, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47.

Nota: tutte le succitate formalità colpiscono anche altri beni immobili di proprietà della società --- Omissis ---

### **Conformità urbanistica**

Gli interventi edilizi relativi al fabbricato pre-esistente, successivamente demolito, sono stati eseguiti in data anteriore al 01/09/1967.

### **Provvedimenti abilitativi**

- denuncia di inizio attività depositata presso il Comune di Fontanella (BG) in data 05/03/2007 con prot. n. 1650 - d.i.a. n. 12/2007, in ordine alla demolizione e ricostruzione di casa di civile abitazione;
- richiesta di voltura della d.i.a. n. 12/2007 depositata presso il Comune di Fontanella (BG) in data 06/06/2007 con prot. n. 4093 ed attestata dal Comune di Fontanella (BG) con nota in data 08/06/2007 avente prot. n. 4149;
- comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Fontanella (BG) in data 06/09/2007 (data inizio lavori: 10/09/2007);
- denuncia di inizio attività depositata presso il Comune di Fontanella (BG) in data 29/01/2011 con prot. n. 727 - variante alla d.i.a. n. 12/2007 -p.e. n. 12/2007/1;
- proroga di p.e. richiesta in data 03/05/2010 con prot. n. 3484, concessa con nota del Comune di Fontanella (BG) in data 17/02/2011 avente prot. n. 1210.

### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

Il titolare non ha fornito nessun documento.

### **Valutazione**

Calcolo delle superfici commerciali

Abitazione - Mappale 146 sub 703

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 78,00
Cantina	mq 10,00
Sup. commerciale = mq 78,00 + (mq 10,00 x 40%) =	
	<b>mq 82,00</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 704

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 84,00
Sup. commerciale =	<b>mq 84,00</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 705

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 75,00
Balcone	mq 6,00
Cantina	mq 8,00
Sup. commerciale = mq 75,00 + (mq 6,00 x 0,25)	
+ (mq 8,00 x 40%) =	<b>mq 79,70</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 706

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 33,00
Sup. commerciale =	<b>mq 33,00</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 707

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 91,00
Balcone	mq 7,00
Sup. commerciale = mq 91,00 + (mq 7,00 x 0,25) =	
	<b>mq 92,75</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 708

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 83,00
Balcone	mq 6,00
Sup. commerciale = mq 83,00 + (mq 6,00 x 0,25) =	
	<b>mq 84,50</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 709

Superficie lorda vani e accessori diretti	mq 75,00
Balcone	mq 5,00
Cantina	mq 34,00
Sup. commerciale = mq 75,00 + (mq 5,00 x 0,25)	
+ (mq 34,00 x 40%) =	<b>mq 89,85</b>

Abitazione - Mappale 146 sub 710

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 36,00  
Balcone mq 6,00  
Sup. commerciale = mq 36,00 + (mq 6,00 x 0,25) =  
**mq 37,50**

Abitazione - Mappale 146 sub 711

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 74,00  
Balcone mq 6,00  
Sup. commerciale = mq 74,00 + (mq 6,00 x 0,25) =  
**mq 75,50**

Abitazione - Mappale 146 sub 712

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 42,00  
Sup. commerciale =  
**mq 42,00**

Abitazione - Mappale 146 sub 713

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 92,00  
Cantina mq 7,00  
Sup. commerciale = mq 92,00 + (mq 7,00 x 40%) =  
**mq 94,80**

Autorimessa - Mappale 146 sub 714

Superficie lorda mq 17,00  
Sup. commerciale =  
**mq 17,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 715

Superficie lorda mq 16,00  
Sup. commerciale =  
**mq 16,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 716

Superficie lorda mq 15,00  
Sup. commerciale =  
**mq 15,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 717  
Superficie lorda mq 17,00  
Sup. commerciale = **mq 17,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 718  
Superficie lorda mq 16,00  
Sup. commerciale = **mq 16,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 719  
Superficie lorda mq 20,00  
Sup. commerciale = **mq 20,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 720  
Superficie lorda mq 25,00  
Sup. commerciale = **mq 25,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 721  
Superficie lorda mq 35,00  
Sup. commerciale = **mq 35,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 722  
Superficie lorda mq 30,00  
Sup. commerciale = **mq 30,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 723  
Superficie lorda mq 32,00  
Sup. commerciale = **mq 32,00**

Autorimessa - Mappale 146 sub 724  
Superficie lorda mq 26,00  
Sup. commerciale = **mq 26,00**

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che le unità immobiliari avrebbero spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati ad abitazione ed autorimessa, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:

**€/mq 1.400,00 per le abitazioni rifinite**

**€/mq 1.300,00 per le abitazioni in corso di completamento**

**€/mq 700,00 per le autorimesse rifinite**

**€/mq 600,00 per le autorimesse in corso di completamento**

**VALORI DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

<b>N</b>	<b>FG</b>	<b>PART</b>	<b>SUB</b>	<b>DESTINAZ.</b>	<b>SUP.COMM.</b>	<b>VALORE UNITARIO €/MQ</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
1	4	146	703	ABITAZIONE	MQ 82,00	1.300,00*	€ 106.600,00
2	4	146	704	ABITAZIONE	MQ 84,00	1.300,00*	€ 109.200,00
3	4	146	705	ABITAZIONE	MQ 79,70	1.300,00*	€ 103.610,00
4	4	146	706	ABITAZIONE	MQ 33,00	1.420,00	€ 46.860,00
5	4	146	707	ABITAZIONE	MQ 92,75	1.300,00*	€ 120.575,00
6	4	146	708	ABITAZIONE	MQ 84,50	1.300,00*	€ 109.850,00
7	4	146	709	ABITAZIONE	MQ 89,85	1.420,00	€ 127.587,00
8	4	146	710	ABITAZIONE	MQ 37,50	1.420,00	€ 53.250,00
9	4	146	711	ABITAZIONE	MQ 75,50	1.420,00	€ 107.210,00
10	4	146	712	ABITAZIONE	MQ 42,00	1.300,00*	€ 54.600,00
11	4	146	713	ABITAZIONE	MQ 94,80	1.300,00*	€ 123.240,00
12	4	146	714	AUTORIMESSA	MQ 17,00	700,00	€ 11.900,00
13	4	146	715	AUTORIMESSA	MQ 16,00	600,00*	€ 9.600,00
14	4	146	716	AUTORIMESSA	MQ 15,00	600,00*	€ 9.000,00
15	4	146	717	AUTORIMESSA	MQ 17,00	600,00*	€ 10.200,00
16	4	146	718	AUTORIMESSA	MQ 16,00	600,00*	€ 9.600,00
17	4	146	719	AUTORIMESSA	MQ 20,00	600,00*	€ 12.000,00
18	4	146	720	AUTORIMESSA	MQ 25,00	600,00*	€ 15.000,00
19	4	146	721	AUTORIMESSA	MQ 35,00	600,00*	€ 21.000,00
20	4	146	722	AUTORIMESSA	MQ 30,00	600,00*	€ 18.000,00
21	4	146	723	AUTORIMESSA	MQ 32,00	600,00*	€ 19.200,00
22	4	146	724	AUTORIMESSA	MQ 26,00	600,00*	€ 15.600,00

Nota: I valori unitari contrassegnati con \* si riferiscono alle unità immobiliari in corso di completamento.

**VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**€ 1.213.682,00**

(dicesi euro

unmilioneduecentotredicimilaseicentottantadue//00)

## **LOTTO 6**

### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio, --- Omissis ---, C.F. e P. IVA --- Omissis ---, proprietà 1/1

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare ha una destinazione d'uso ad ufficio ed è ubicata al piano sesto di un edificio a torre denominato "Ergo Palace", il quale fa parte del complesso immobiliare "Treviolo Verde Centro", sito nella frazione Curnasco del comune di Treviolo (BG).

#### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: mista in c.a. e laterizio;  
fondazioni, pilastri, travi, cordoli, aggetti, vano scala ed ascensore in c.a. in opera;  
solai in latero-cemento;  
copertura piana in latero-cemento, isolata e coibentata, murature perimetrali in laterizio;  
tavolati interni in parte in laterizio ed in parte in cartongesso;  
intonaci interni (dove esistenti) con finitura al civile e tinteggiatura;  
impianto elettrico incassato e sottotraccia con frutti e placche in materiale plastico;  
impianto citofonico;  
impianto telefonico;  
impianto di ricezione tv;  
impianto idrico-sanitario con apparecchi in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio cromato;

unità termo-autonoma con termoconvettori;  
serramenti esterni in alluminio e vetrocamera (facciata continua);  
portoncino di ingresso del tipo blindato, rivestito in legno;  
porte interne a battente, rivestite in legno;  
pavimenti interni in monocottura di ceramica;  
rivestimenti interni in monocottura di ceramica.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Treviolo (BG),  
frazione Curnasco, Via delle Querce n. 7  
FOGLIO TR/3 - MAPPALE 2574 - SUBALTERNO 754  
CAT. A/10 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 4 vani - R.C. € 939,95

### **Confini**

Nord: con pianerottolo e vano scala comuni di cui al mappale 2574 sub 704;  
Est: con vuoto su area comune;  
Sud: con vuoto su area comune;  
Ovest: con proprietà in altra ditta di cui al mappale 2574 sub 753.

### **Provenienza**

Atto di vendita in data 30/05/2011 a firma del Notaio Coppola Bottazzi Alfredo di Bergamo, n. 56412 di rep. - n. 29009 di racc., registrato per via telematica con modello unico n. 18125.1/2011 in data 17/06/2011.

### **Servitù**

- con atto in data 17/12/1996, n. 73706 di rep. del Notaio

Vacirca, trascritto a Bergamo in data 28/02/1997 ai n.ri 6872/5379, è stato modificato il tracciato dell'acquedotto della media pianura bergamasca;

- l'area individuata al N.C.E.U. al mappale n. 2574 sub 10 è di uso pubblico e come tale dovrà, nel pieno rispetto della convenzione urbanistica stipulata, essere ceduta gratuitamente al Comune di Treviolo (BG);
- la società --- S.p.a., dante causa della società Omissis ---

venditrice (--- Omissis ---, con sede in Urignano -BG), in sede di vendita delle u.i. che compongono il complesso immobiliare, si è riservata l'esclusivo diritto di posare in perpetuo, sia delle bacheche nelle gallerie e sui muri al piano terra delle palazzine A e B, sia delle insegne pubblicitarie sul parapetto e sulle sagomature laterali del lastrico solare di copertura.

#### **Contratti e situazione condominiale**

L'unità immobiliare è attualmente sfitta e libera da contratti di locazione.

L'ufficio fa parte di un complesso condominiale denominato "Treviolo Verde Centro" e nello specifico è situato all'interno dell'edificio denominato "Ergo Palace", ubicato in Via delle Querce n. 7 nella frazione Curnasco.

Il condominio è dotato di regolamento e di tabelle millesimali, giusto allegato all'atto del Notaio Vacirca del 29/07/1999, n. 85035 di rep., trascritto a Bergamo in data 06/08/1999 ai n.ri 33764/24821).

Dalla documentazione fornita all'unità immobiliare risultano attribuiti i seguenti millesimi: 10,804/1.000,00.

#### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 03/10/2012 con rep. n. 7792/2012, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 12/10/2012 ai n.ri

43984/6800, a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a., con sede in Vestone (BS), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 380.000,00;

- ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza - Sezione Distaccata di Desio del 13/08/2012 con rep. n. 1938, iscritta presso l'A.E. di Bergamo in data 27/02/2013 ai n.ri 8311/1184, a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a., con sede in Desio (MI), contro la società --- Omissis ---, con sede in Coccaglio (BS), totale importo iscrizione € 114.147,47.

#### **Conformità urbanistica**

- l'ufficio oggetto del presente lotto 7 fa parte di un comparto edilizio in cui è stata stipulata una convenzione con il Comune di Treviolo (BG), perfezionata con atto a firma del Notaio Volpi in data 14/04/1993, n. 58146 di rep., registrato in data 30/04/1993 al n. 25640 e trascritto a Bergamo in data 28/04/1993 ai n.ri 13395/9056.

#### **Provvedimenti abilitativi**

- concessione edilizia del 26/08/1998 n. 98/054-98/012;
- denuncia di inizio attività depositata in data 28/06/2000;
- i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 21/07/2000;
- comunicazione di esecuzione di interventi edilizi liberi del 25/03/2011 con prot. n. 2011/009.

Il titolare non è in possesso di alcun documento attestante l'abitabilità.

#### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

La proprietà non ha fornito nessun attestato di certificazione energetica, seppure questo sia stato allegato

all'atto notarile di acquisto.

### **Valutazione**

Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda vani e accessori diretti mq 96,50

Sup. commerciale = **mq 96,50**

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che l'unità immobiliare avrebbe spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati ad ufficio, comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:

**€/mq 1.700,00.**

**VALORE = mq 96,50 X €/mq 1.700,00 = € 164.050,00**

(dicesi euro centosessantaquattromilacinquanta//00)

## **LOTTO 7**

### **INTESTAZIONE**

Società --- OMISSIS ---, con sede in Brescia avente codice fiscale --- Omissis ---, proprietaria per 1/1.

La Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio (BS), avente codice fiscale --- Omissis ---, è la parte utilizzatrice dell'immobile.

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE**

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

I beni immobili di cui al presente lotto 7 sono costituiti da un capannone artigianale con annessi uffici ed alloggio del custode.

Il fabbricato è stato realizzato su un lotto edificabile avente un'area di sedime a forma di un rettangolo regolare, confinante su due lati (nord ed est) con la pubblica Via Marco Polo, dove insistono gli accessi carrai e pedonale della proprietà.

Il lato ovest del fabbricato è stato realizzato sul confine divisorio con il lotto limitrofo (mappale 284) in quanto la convenzione urbanistica prevedeva l'edificazione in aderenza tra i due diversi corpi di fabbrica.

Il laboratorio artigianale di cui al mappale 324 sub 2, destinato alla lavorazione del ferro per c.a. (armature di strutture edili), si erge su un solo piano fuori terra su un'area di sedime a forma di un rettangolo regolare. Al suo interno e precisamente nel lato nord del fabbricato sono stati realizzati gli spazi destinati all'amministrazione (uffici) e all'appartamento del custode.

Questa parte della costruzione si trova anch'essa su un'area a forma rettangolare e si eleva su due piani fuori terra ed un piano interrato.

I vari livelli dei piani sono collegati tra loro a mezzo di scale interne esclusive (una per gli uffici ed un'altra per l'abitazione del custode).

Al piano terra si trovano: la sala pesa, l'ufficio tecnico completo di servizio igienico, l'ingresso dei dipendenti con spogliatoio, servizi igienici e docce.

Attraverso una scala interna si accede al piano primo in cui è ubicato l'ufficio amministrativo, la direzione ed un servizio igienico.

Al piano interrato, accessibile anch'esso dalla scala interna, è stata realizzata un locale attualmente adibito ad archivio/magazzino.

Da una seconda scala interna esclusiva si accede all'abitazione del custode (mappale 324 sub 3) posta al piano primo.

L'abitazione è un bilocale completo di servizio igienico.

Al piano interrato è ubicata una cantina/ripostiglio.

L'area scoperta è destinata a verde, passaggi pedonale e spazi di manovra carrabili.

### **Caratteristiche tecnico-costruttive dell'unità immobiliare**

Struttura portante: elementi prefabbricati in c.a.v.: pilastri innestati in plinti a bicchiere con sottostanti sottoplinti in c.a. in opera, travi principali ad L in c.a.p. e sovrastanti tegoli con sezione alare, coibentazione, manto in lastre di alluminio zincato e verniciato;

struttura degli uffici costituita da struttura in opera: fondazioni, pilastri, muri di cantinato, cordoli e travi in c.a.;

solaio di copertura del piano interrato in lastre tralicciate prefabbricate, gli altri solai (tra cui la copertura) in legno con connettori e caldaia integrativa, guaina e pacchetto di coibentazione per la copertura, murature perimetrali in laterizio porizzato, tavolati

divisori interni in laterizio forato, intonaci interni ed esterni con finitura al civile.

Finiture: pavimento interno in battuto di calcestruzzo lisciato, del tipo industriale, con spolvero al quarzo; serramenti esterni in alluminio verniciato e vetrata isolante, portoni di ingresso con telaio portante in metallo e tamponamento;

pavimenti interni degli uffici, dei servizi e dell'appartamento in parte in monocottura di ceramica ed in parte in parquet (solo direzione);

rivestimenti dei bagni in monocottura di ceramica, porte interne a battente rivestite in legno.

Impianti: gli impianti tecnologici sono tutti in buono stato di uso e di manutenzione, conformi alla normativa vigente in materia (D.M. n. 37/08 e s.m.i.).

Impianto idro-sanitario: apparecchi in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio cromato, impianto di riscaldamento degli uffici con termoconvettori a pavimento, del capannone con generatori di aria calda pensili, dell'appartamento con termosifoni a piastra, caldaia murale alimentata a gas metano;

impianto elettrico del tipo civile per gli uffici e l'appartamento, del tipo industriale per il laboratorio, impianto di messa a terra, impianto telefonico, impianto citofonico, impianto di condizionamento dell'aria negli uffici, impianto antifurto, impianto di apertura automatizzata per il cancello carraio principale.

## **ASPETTI CATASTALI E LEGALI**

### **Identificazione catastale**

Comune di Coccaglio (BS), --- Omissis ---

1. FOGLIO NCT/15 - MAPPALE 324 - SUBALTERNO 2

CAT. D/7 - R.C. € 13.534,00

2. FOGLIO NCT/15 - MAPPALE 324 - SUBALTERNO 3

CAT. A/2 - CLASSE 2 - CONS. 4,5 vani - R.C. € 244,03

### **Confini**

Nord: con la Via Marco Polo;

Est: con la Via Marco Polo;

Sud: con aree agricole in altra proprietà di cui ai mappali 343 - 345 - 347;

Ovest: con area edificabile in altra proprietà di cui al mappale 284.

### **Provenienza**

Atto di compravendita in data 26/10/2006 a firma del Notaio Grazioli Chiara di Chiari (BS), n. 14376 di rep. - 3864 di racc., registrato presso l'A.E. di Chiari (BS) in data 31/10/2006 al n. 2586 serie 1T, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 04/11/2006 ai n.ri 59269/33937.

### **Servitù**

L'atto di acquisto precisa l'esistenza di alcune servitù a favore dell'Enel che però non gravano, di fatto, i beni in oggetto.

### **Contratti e situazione condominiale**

Allo stato attuale risulta in essere un contratto di locazione finanziaria (leasing) con la proprietà dell'immobile.

L'appartamento individuato con il mappale 324 sub 3 risulta locato a terzi (alloggio del custode).

### **Iscrizioni, Trascrizioni, Gravami e Formalità**

Nessuna formalità rilevata.

### **Conformità urbanistica**

- il presente lotto 7 fa parte di un comparto per il quale è stata stipulata una convenzione urbanistica in data 17/07/2006 a firma del Notaio Grazioli Chiara di Chiari (BS), n. 14146 di rep. - 3709 di racc., registrato presso l'A.E. di Chiari (BS) in data 24/07/2006 al n. 1858 serie 1T, trascritto presso l'A.T. di Brescia in data 26/07/2006 ai n.ri 41244/24593 - 41245/24594.

### **Provvedimenti abilitativi**

- denuncia di inizio attività depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Coccaglio (BS) in data 02/10/2006 con prot. n. 9863 - p.e. n. 153/2006, in ordine alla nuova costruzione di capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione del custode;
- denuncia di inizio attività depositata presso lo S.U.E. del Comune di Coccaglio (BS) in data 08/10/2007 con prot. n.9310 - p.e. n. 140/2007, in ordine alla realizzazione di opere in variante alla d.i.a. suindicata - p.e. n. 153/2006;
- i lavori sono iniziati in data 19/02/2007, come da comunicazione depositata presso lo S.U.E. del Comune di Coccaglio (BS) in data 20/02/2007 ed ultimati in data 15/10/2007, come da comunicazione allegata alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata presso lo S.U.E. del Comune di Coccaglio (BS).
- La richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coccaglio (BS) in data 20/10/2007 con prot. n. 9812.

### **Requisiti energetici dell' unità immobiliare**

La proprietà non ha fornito nessun attestato di certificazione energetica.

## Valutazione

Calcolo della superficie commerciale

### Capannone industriale

Superficie lorda vani e accessori Capannone	mq	1.672,50
Cantina/magazzino accessorio del Capannone	mq	109,00
Cortile 2/3 di mq	mq	435,00
Sup. commerciale =		
$mq\ 1.672,50 + (mq\ 109,00 \times 30\%) + (mq\ 435,00 \times 10\%) =$		
		<b><u>mq 1.748,70</u></b>

### Ufficio

Superficie lorda vani e accessori ufficio		
Piano terra	mq	153,00
Piano primo	mq	69,55
Totale	mq	223,15
Sup. commerciale =		<b><u>mq 223,15</u></b>

### Abitazione

Superficie lorda vani e accessori abitazione	mq	84,00
Ingresso e vano scala	mq	15,50
Cantina accessorio dell'abitazione	mq	44,60
Cortile 1/3 di mq	mq	217,50
Sup. commerciale =		
$mq\ 84,00 + (mq\ 15,00 \times 50\%) + (mq\ 217,00 \times 10\%) =$		
		<b><u>mq 113,20</u></b>

La stima viene effettuata con procedimento sintetico e sotto l'aspetto economico del *più probabile valore* che le unità immobiliari avrebbe spuntato in una libera contrattazione di compravendita.

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la *superficie commerciale*, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità,

esposizione ecc.) ed intrinseche simili (tipologia edilizia, età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto del particolare momento di crisi recessiva dell'economia italiana e la conseguente completa stasi del mercato immobiliare con palesi ribassi dei valori unitari.

In seguito ad indagini di mercato esperite dal sottoscritto sulle contrattazioni verificatesi recentemente e dai dati desunti dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che fabbricati simili destinati a capannone industriale, ufficio e abitazione comprensivi della quota proporzionale sulle parti comuni, della stessa età, tipologia edilizia, ubicazione, tecnica costruttiva, impianti e dotazioni nella zona hanno spuntato una quotazione media di mercato pari a:

**Capannone industriale €/mq 550,00**

**Ufficio €/mq 1.200,00**

**Abitazione del custode €/mq 1.000,00.**

#### **VALORE CAPANNONE INDUSTRIALE**

**mq 1.748,70 X €/mq 550,00 = € 961.785,00**

(dicesi euro

novacentosessantunomilasettecentottantacinque//00)

#### **VALORE UFFICIO**

**mq 223,15 X €/mq 1.200,00 = € 267.780,00**

(dicesi euro duecentosessantasettemilasettecentottanta//00)

#### **VALORE UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 342 SUB 2**

#### **(CAPANNONE E UFFICIO)**

**€ 1.229.565,00**

(dicesi euro

unmilione duecentoventinovemilacinquecentosessantacinque//00)

**VALORE UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 342 SUB 3**  
**(ABITAZIONE)**

**€ 113.200,00**

(dicesi euro centotredicimiladuecento//00)

**VALORE COMPLESSIVO MAPPALE 342 SUB 2 E 3**  
**(CAPANNONE E UFFICIO - ABITAZIONE)**

**€ 1.342.765,00**

(dicesi euro

unmilionetrecentoquarantaduemilasettecentosessantacinque//00)

**STIMA DEI BENI MOBILI**

La valutazione dei beni mobili sono posti all'interno delle unità immobiliari site nei Comuni di Castrezzato (BS) e Coccaglio (BS).

Per i beni mobili posti all'interno delle abitazioni ubicate nel fabbricato sito a Castrezzato (BS) in Via Giovanni Pascoli n. 4, si tratta di mobili, arredi e suppellettili in accettabile stato d'uso e di conservazione ma di bassa qualità.

Risulta palese che la cessione e di conseguenza l'acquisto di tali beni siano alquanto aleatori

Pertanto, i valori attribuiti sono prudenziali proprio per la loro incertezza di acquisto da parte di terzi.

Per i beni mobili posti a Coccaglio (BS) in Via Marco Polo n. 40 si tratta principalmente di macchinari, attrezzature, mobili ed accessori per l'attività produttiva e per l'ufficio, nonché i mobili, gli arredi e i suppellettili presenti all'interno dell'alloggio del custode.

Per quanto riguarda i mobili, gli arredi e i suppellettili gli arredi vale quanto già detto per quelli presenti a Cstrezzato.

Per quanto concerne la situazione del mercato dell'usato dei macchinari e delle attrezzature produttive, cioè quelli relativi all'attività industriale sita in Via Marco Polo n. 40 che riguarda la lavorazione del ferro per cemento armato. Pur essendo macchinari specifici per il settore e trovandosi in un buono stato d'uso e di manutenzione potrebbero essere appetibili da ditte operanti nel settore, considerando il valore abbastanza vantaggioso.

Si rileva che la valutazione dei beni mobili è stata supportata dalla consulenza di operatori specializzati dei due settori, un mobiliere per la quantificazione del valore dei mobili ed arredi ed un agente commerciale del settore per la determinazione del valore dei macchinari e degli accessori.

## **LOTTO 1**

### **BENI MOBILI PRESENTI NEI DUE APPARTAMENTI DI CASTREZZATO**

Il valore dei beni mobili suindicati può essere forfettariamente quantificato in :

Valore mobili e arredi appartamento di cui al mappale 132 sub 10: € 1.000,00

Valore mobili e arredi appartamento di cui al mappale 132 sub 11: € 1.000,00

### **TOTALE VALORE BENI MOBILI POSTI IN CASTREZZATO (BS)**

**€ 2.000,00**

(dicesi euro duemila//00)

## **LOTTO 2**

### **BENI MOBILI PRESENTI NELLE UNITA' IMMOBILIARI DI COCCAGLIO**

Si tratta dei beni mobili presenti nella sede dell'azienda sita in --- Omissis ---.

Per quanto riguarda i beni mobili relativi a questo lotto 2 è bene fare la seguente distinzione:

- 1) Mobili e arredi posti all'interno dell'alloggio del custode;
- 2) Mobili, arredi ed attrezzature posti all'interno degli uffici amministrativi e direzionali dell'azienda;
- 3) Macchinari per l'esercizio dell'attività aziendale;
- 4) Impianti di sollevamento (in leasing);
- 5) Automezzi.

**1) Mobili e arredi posti all'interno dell'alloggio del custode.**

Trattasi dei mobili e degli accessori collocati all'interno dell'abitazione del custode di cui al mappale 324 sub 3, posto al piano primo del fabbricato, con cantina esclusiva al piano interrato.

Il valore dei beni mobili suindicati può essere forfettariamente quantificato in **€ 1.000,00**

**2) Mobili, arredi ed attrezzature posti all'interno degli uffici amministrativi e direzionali dell'azienda.**

Sono beni mobili di proprietà della società (esclusi da quelli in in di leasing) collocati nell'ufficio e direzione e trattasi di: pc, stampanti, fotocopiatrice, calcolatrici e telefax, nonché impianto telefonico completo di centralino. Si tratta di beni soggetti a notevole svalutazione economica dovuta sia all'uso che alla loro obsolescenza.

Arredi posti all'interno dell'ufficio direzione	<b>€ 1.500,00</b>
Computer, stampanti e fotocopiatori	<b>€ 5.000,00</b>
Calcolatrici e telefax	<b>€ 250,00</b>
Impianto telefonico	<b>€ 1.500,00</b>
Termoconvettori e climatizzatori	<b>€ 1.650,00</b>
<b><u>Totale valori beni mobili uffici</u></b>	<b><u>€ 9.900,00</u></b>

**3) Macchinari per l'esercizio dell'attività aziendale**

Trattasi di macchinari e attrezzature necessarie per svolgere l'attività aziendale della lavorazione del ferro per cementi armati.

Nell'azienda sono presenti anche specifici software gestionali per il funzionamento dei macchinari che consentivano all'ufficio tecnico di trasmettere in rete tutti i dati necessari ai macchinari per poter eseguire il lavoro di taglio e piegatura delle barre di ferro attraverso i dati riportati negli elaborati grafici esecutivi delle commissioni dei c.a. dei vari cantieri.

Per alcuni piccoli macchinari a mano, di modeste dimensioni e di basso valore economico dovrà essere accertata la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza.

#### **Valutazione dei beni.**

N. 2 elettro-compressori:	€ 1.000,00
N. 1 taglierina:	€ 1.500,00
N. 1 muletto:	€ 3.000,00
N. 3 macchine piega-taglia:	€ 3.500,00
N. 1 bilancino:	€ 1.000,00
N. 1 benna automatica:	€ 100,00
N. 1 macchinario Schnell modello Barwiser e software:	€ 80.000,00
N. 1 macchinario Schnell modello 16 e software:	€ 70.000,00
N. 3 macchinario Schnell modello Prima e software	€ 75.000,00
<b>TOTALE VALORI BENI MOBILI AZIENDALI</b>	<b><u>€ 235.100,00</u></b>

#### **4) Impianti di sollevamento in leasing**

Infine, tra i beni mobili si evidenziano tre carri-ponte della portata di 6,3 ton., anno di costruzione 2007, tutti in buono stato d'uso e di manutenzione.

I suddetti carri-ponte sono di proprietà della Società --- OMISSIS ---, con sede in Brescia, avente codice fiscale --- Omissis ---, mentre la Società --- OMISSIS ---, con sede in Coccaglio (BS), avente codice fiscale --- Omissis ---, è la ditta utilizzatrice.

**Valutazione dei beni.**

N. 3 carri-ponte da 6,3 ton., ditta Bonfanti	€ 45.000,00
<b>TOTALE VALORI BENI MOBILI IN LEASING</b>	<b>€ 45.000,00</b>

**5) Automezzi.**

Gli automezzi di uso aziendale sono di scarso valore economico in quanto di modesta qualità e grado di manutenzione.

L'autovettura è da rottamare e quindi con un valore nullo, mentre l'autocarro ha ancora un valore residuo di mercato.

**Valutazione dei beni.**

N. 1 autocarro da 35 ton. - Fiat Iveco - anno 2006	€ 3.000,00
N. 1 autovettura Peugeot 106 - da rottamare	€ 0,00
<b>TOTALE VALORE AUTOMEZZI</b>	<b>€ 3.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI IN COCCAGLIO****€ 294.000,00**

(dicesi euro duecentovovantaquattromila//00)

**3. Conclusioni**

Nel sottostante quadro sinottico vengono riepilogati i valori dei singoli cespiti dei beni immobili e mobili e il valore totale di perizia:

## BENI IMMOBILI

<b>BENI IMMOBILI</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>COMUNE DATI CATSTALI</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>TITOLO</b>	<b>VALORE</b>
<b>1</b>	Castel Mella (BS) Fg.NCT/15 part. 167 Sub 32	UFFICIO	PROPRIETA'	<b>€ 72.000,00</b>
<b>2</b>	Castrezzato (BS) Fg.NCT/5 part. 132 Sub 2	BOX	PROPRIETA'	<b>€ 7.800,00</b>
	Castrezzato (BS) Fg.NCT/5 part. 132 Sub 3	BOX	PROPRIETA'	<b>€ 7.200,00</b>
	Castrezzato (BS) Fg.NCT/5 part. 132 Sub 10	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	<b>€ 108.180,00</b>
	Castrezzato (BS) Fg.NCT/5 part. 132 Sub 11	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	<b>€ 51.360,00</b>
<b>3</b>	Coccaglio (BS) Fg.NCT/9 part. 338 Sub 26	BOX	PROPRIETA'	<b>€ 9.100,00</b>
<b>4</b>	Cologno al Serio (BG) Fg.NCT/4 part. 4505 Sub 4	BOX	PROPRIETA'	<b>€ 9.100,00</b>
	Cologno al Serio (BG) Fg.NCT/4 part. 4473 Sub 703	UFFICIO	PROPRIETA'	<b>€ 126.900,00</b>
<b>5</b>	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 703	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	<b>€ 106.600,00</b>
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 704	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	<b>€ 109.200,00</b>

5	<b>BENI IMMOBILI</b>			
	<b>(segue)</b>			
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 705	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 103.610,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 706	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 46.860,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 707	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 120.575,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 708	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 109.850,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 709	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 127.587,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 710	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 53.250,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 711	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 107.210,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 712	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 54.600,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 713	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	PROPRIETA'	€ 123.240,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 714	BOX	PROPRIETA'	€ 11.900,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 715	BOX	PROPRIETA'	€ 9.600,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 716	BOX	PROPRIETA'	€ 9.000,00

5	<b>BENI IMMOBILI</b>			
	<b>(segue)</b>			
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 717	BOX	PROPRIETA'	€ 10.200,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 718	BOX	PROPRIETA'	€ 9.600,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 719	BOX	PROPRIETA'	€ 12.000,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 720	BOX	PROPRIETA'	€ 15.000,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 721	BOX	PROPRIETA'	€ 21.000,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 722	BOX	PROPRIETA'	€ 18.000,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 723	BOX	PROPRIETA'	€ 19.200,00
	Fontanella (BG) Fg.4 part. 146 Sub 724	BOX	PROPRIETA'	€ 15.600,00
<b>6</b>	Treviolo (BG) Fg.TR/3 part. 2574 Sub 754	UFFICIO	PROPRIETA'	€ 164.050,00
<b>7</b>	Coccaglio (BS) Fg.NCT/15 part. 324 Sub 2	CAPANNONE INDUSTRIALE	LEASING	€ 1.229.565,00
	Coccaglio (BS) Fg.NCT/15 part. 324 Sub 3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	LEASING	€ 113.200,00

<b>BENI MOBILI</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VALORE</b>
<b>1</b>	Mobili, arredi e suppellettili	LE DUE ABITAZIONI DI CASTREZZATO (BS) via G. Pascoli, 4	€ 2.000,00
<b>2</b>	Mobili, arredi e suppellettili	ABITAZIONE DEL CUSTODE COCCAGLIO (BS) VIA MARCO POLO, 40	€ 1.000,00
<b>3</b>	Mobili, arredi, suppellettili e attrezzature	UFFICI COCCAGLIO (BS), VIA MARCO POLO, 40	€ 9.900,00
<b>4</b>	Macchinari ed attrezzi funzionali all'attività	AZIENDA COCCAGLIO (BS) VIA MARCO POLO, 40	€ 235.100,00
<b>5</b>	Impianti di sollevamento in leasing	AZIENDA COCCAGLIO (BS) VIA MARCO POLO, 40	€ 45.000,00
<b>6</b>	Automezzi	AZIENDA COCCAGLIO (BS) VIA MARCO POLO, 40	€ 3.000,00

## **VALORE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI**

### **BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'**

**€ 1.769.372,00**

(dicesi euro

unmilionesettecentosessantanovemilatrecentosettantadue//00)

### **BENI IMMOBILI IN LEASING**

**€ 1.342.765,00**

(dicesi euro

unmilionetrecentoquarantaduemilasettecentosessantacinque//00)

**BENI MOBILI DI PROPRIETA'**

**€ 251.000,00**

(dicesi euro duecentocinquantunomila//00)

**BENI MOBILI IN LEASING**

**€ 45.000,00**

(dicesi euro quarantacinquemila//00)

**TOTALE VALORE BENI IMMOBILI E MOBILI  
DI PROPRIETA'**

**€ 2.020.372,00**

(dicesi euro duemilioniventimilatrecentosettantadue//00)

**TOTALE VALORE BENI IMMOBILI E MOBILI  
IN LEASING**

**€ 1.387.765,00**

(dicesi euro  
unmillionetrecentottantasettemilasettecentosessantacinque//00)

Il sottoscritto Esperto, assolto l'incarico, distintamente ossequia, depositando la presente perizia presso il Tribunale di Brescia - Sezione Fallimentare.

Tanto per quanto di dovere per la fiducia accordatami per l'incarico conferitomi.

**Dott. Architetto Alessandro MAGLI**