

Tribunale di BERGAMO
PROCEDURA FALLIMENTARE

OBIETTIVO PROJECT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Via Tri Plock n. 37 - 24060 Gorlago (BG)

n. 155/2021 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio
Curatore fallimentare: Dott. Luigi Gaffuri

VERIFICA CONGRUITA' VALORI
E
VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	Premesse.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	4
2	VERIFICA CONGRUITA' VALORI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA RGE 127/2018 TRIBUNALE DI BRESCIA.....	6
2.1	L'identificazione catastale.....	6
2.2	La verifica del valore di mercato	6
3	TERRENI E AREE SITI IN COMUNE DI CAPRIOLO (BS)	7
3.1	L'identificazione catastale.....	7
3.2	Confini.....	14
3.3	Stato di possesso	14
3.4	Notizie urbanistiche	15
3.5	La provenienza	18
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	19
3.7	La descrizione.....	20
3.8	La cessione delle aree al Comune di Capriolo	20
3.9	Aree prive di valore per destinazione attuale.....	21
3.10	La ricerca del più probabile valore di mercato	21
4	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	22

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 Premesse

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di:

- procedere alla verifica dei valori attribuiti ai beni immobili di seguito meglio descritti, già oggetto di Procedura Esecutiva RGE 127/2018 Tribunale di Brescia;
- provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dei beni immobili nella disponibilità del Fallimento e non oggetto di PE;

beni tutti in capo alla società **OBIETTIVO PROJECT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Gorlago (BG), Via Tri Plock n. 37.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

per i beni oggetto di Procedura Esecutiva RGE 127/2018:

- la consulenza tecnica a firma del Geom. Bellini Luciano di Brescia datata 22 ottobre 2018;

per i beni oggetto di stima da parte della sottoscritta:

- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti;
- la documentazione urbanistica.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita degli immobili, è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto

"comparativo sintetico", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del bene oggetto di valutazione e dei comparabili porta in primo luogo all'applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei valori marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, coglie il probabile valore di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

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

- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario indicato, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 VERIFICA CONGRUITA' VALORI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA RGE 127/2018 TRIBUNALE DI BRESCIA

2.1 L'identificazione catastale

➤ Quota 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni:

NCEU, Sezione Urbana NCT, **foglio 23**:

- **mappale 157/701**, Via Mioletta n. SN, piano S1-T-1, categoria D/8, RC Euro 14.892,00;
- **mappale 127/701**, Via Mioletta n. SN, piano T, categoria D/1, RC Euro 164,00 (cabina elettrica).

CT, **foglio 23**:

- **mappale 142**, qualità VIGNETO classe 1, di are 0.03, RD € 0,06 RA € 0,02;
- **mappale 147**, qualità SEMINATIVO classe 2, di are 0.03, RD € 0,02 RA € 0,02;
- **mappale 149**, qualità SEMINATIVO classe 2, di are 0.02, RD € 0,02 RA € 0,02;
- **mappale 156**, qualità VIGNETO classe 1, di are 0.55, RD € 1,08 RA € 0,43.

2.2 La verifica del valore di mercato

Mi è stato chiesto di verificare la valorizzazione dei beni precedentemente elencati, già oggetto di perizia nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 127/2018.

Si specifica che, per tali beni, non sono state condotte indagini di alcun tipo, ne di carattere edilizio ne urbanistico, ne sono state verificate le conformità dei luoghi, si è proceduto esclusivamente alla stima degli stessi secondo il metodo indicato al capitolo 1.4, utilizzando le Fonti e le Banche dati normalmente impiegate, e una volta determinato il valore si è verificata la congruità della stima della Esecuzione Immobiliare.

Si riassume la valutazione dell'esperto dell'Esecuzione Immobiliare:

Metodo di stima usato: Capitalizzazione diretta del reddito

Valore di vendita forzata: € 883.000,00

Superfici dichiarate in perizia:

- Unità principale mq 1.051,80
- Uffici e servizi: mq 55,20
- Magazzino: mq 42.80
- Lastrico solare: mq 166,00

Superficie ragguagliata: **mq 1.166,40**

Per la verifica dei valori sono state consultate le seguenti fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia – Zona B1 – anno 2022 semestre 1 (negozi val. min €/mq 1.250,00 – val. max €/mq 1.500,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (val. min. €/mq 798,00 – val. max €/mq 995,00).

Stima beni: mq 1.166,40 x €/mq 1.000,00 = € 1.166.400,00, importo di poco superiore rispetto a quanto stimato nel 2018 pari a €1.149.000,00, a cui correttamente sono state applicate le decurtazioni a), b) e c) per un importo complessivo di € 266.000,00.

Pertanto il valore attribuito alle u.i. dal Geom. Luciano Bellini pari a € 883.000,00 risulta essere congruo.

3 TERRENI E AREE SITI IN COMUNE DI CAPRIOLO (BS)

3.1 L'identificazione catastale

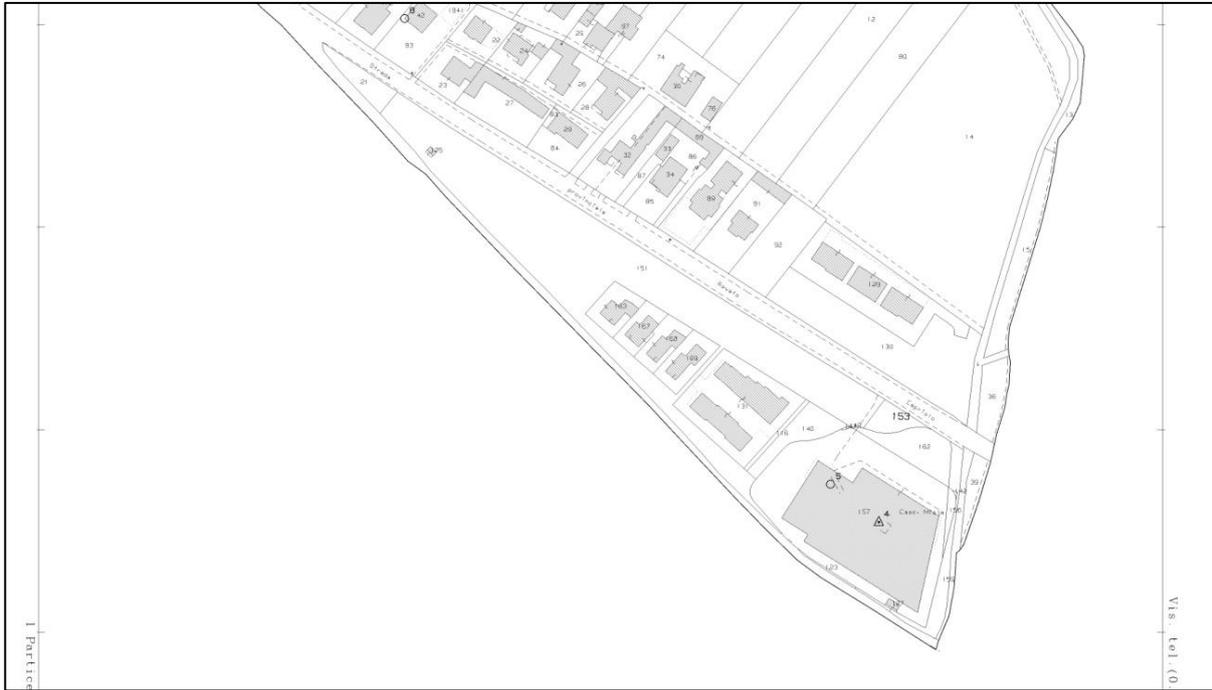
Terreni siti in Comune amministrativo e censuario di CAPRIOLO (BS), identificati catastalmente come segue:

- Quota 1/1 di piena proprietà, NCT:
 - foglio 23 **mappale 125**, Via Mioletta n. SN, piano T, categoria D/1, RC Euro 44,00 (cabina elettrica).
- Quota 1/1 di piena proprietà, CT,
 - foglio 23 **mappale 39**, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, di are 2.80, RD € 0,51 RA € 0,04;
 - foglio 23 **mappale 123**, qualità INCONT STER, di are 0.46;
 - foglio 23 **mappale 140**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 5.05, RD € 4,04 RA € 4,17;
 - foglio 23 **mappale 151**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 83.77, RD € 67,06 RA € 69,22;
 - foglio 23 **mappale 153**, qualità VIGNETO, classe 1, di are 2.45, RD € 4,81 RA € 1,90;
 - foglio 23 **mappale 155**, qualità VIGNETO, classe 1, di are 5.34, RD € 10,48 RA € 4,14;
 - foglio 27 **mappale 16**, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, di are 5.20, RD € 0,94 RA € 0,08;

- foglio 27 **mappale 217**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 1.02, RD € 0,82 RA € 0,84;
 - foglio 27 **mappale 222**, qualità SEMINATIVO classe 2, di are 1.61, RD € 1,29 RA € 1,33;
 - foglio 27 **mappale 226**, qualità SEMINATIVO classe 2, di are 30.29, RD € 24,25 RA € 25,03;
 - foglio 27 **mappale 235**, qualità SEMIN ARBOR classe 2, di are 36.80, RD € 29,46 RA € 30,41.
- Quota 1/2 di piena proprietà, CT:
- foglio 23 **mappale 116**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 0.92, RD € 0,74 RA € 0,76;
 - foglio 27 **mappale 216**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 1.61, RD € 1,29 RA € 1,33;
 - foglio 27 **mappale 233**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, di are 0.76, RD € 0,61 RA € 0,63.
- Quota 1/4 di piena proprietà, CT:
- foglio 27 **mappale 224**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 0.68, RD € 0,54 RA € 0,56;
 - foglio 27 **mappale 228**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 2.80, RD € 2,24 RA € 2,31
- Trattasi di area adibita a passaggio pedonale privato ad uso pubblico limitrofa a fabbricati dei quali la società in esame non risulta più proprietaria di alcuna unità immobiliare.
(*Catastalmente erroneamente indicati per quota 1/2 di piena proprietà*).
- Quota 305,74/1000 di piena proprietà, NCEU, foglio 23:
- **mappale 157/6**, Via Mioletta n. SNC, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 55;
 - **mappale 157/702**, Via Mioletta n. SNC, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 150;
 - **mappale 157/705**, Via Mioletta n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 1.740;
 - **mappale 162**, Via Mioletta n. SN, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 700.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 23

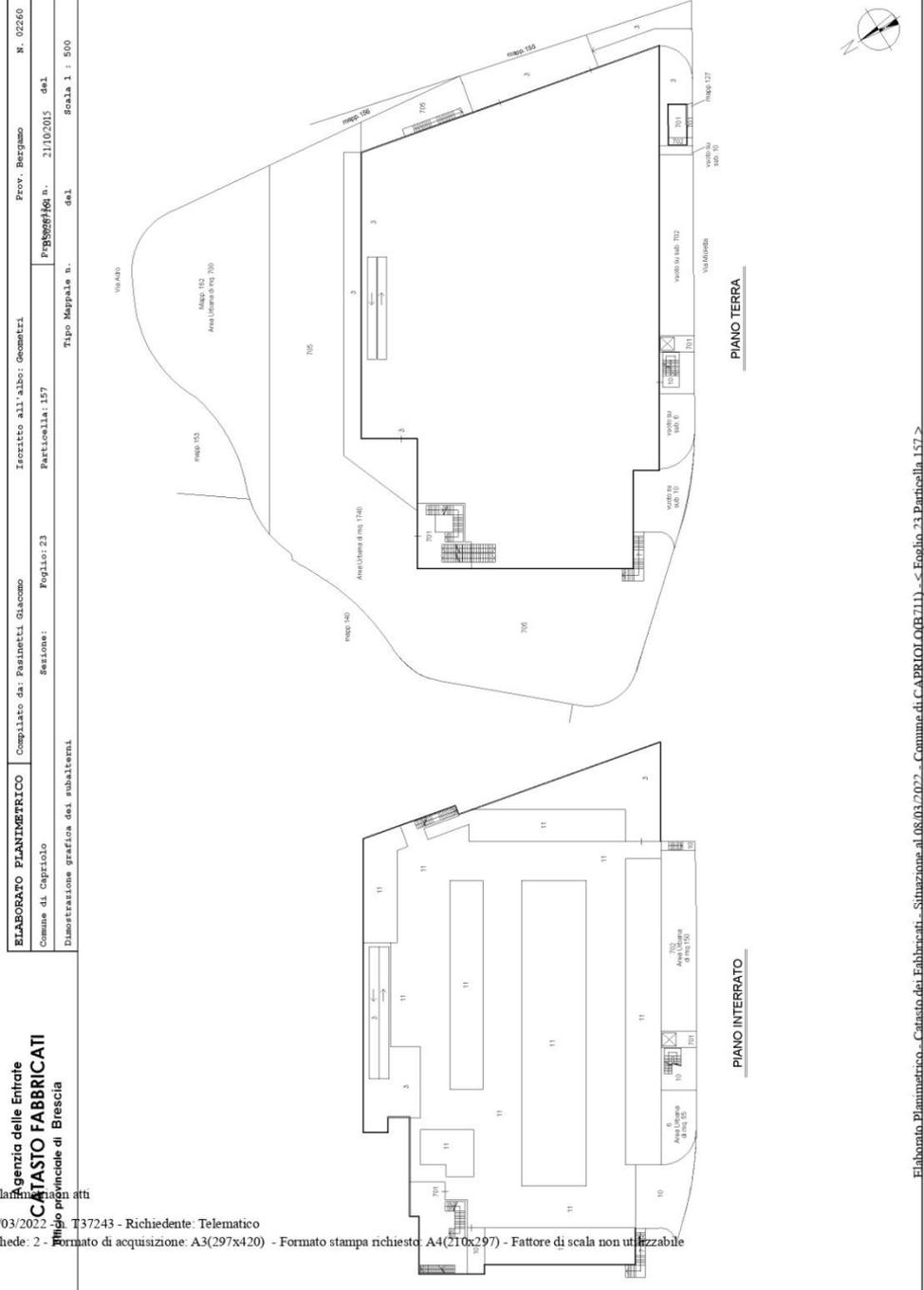


ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 27



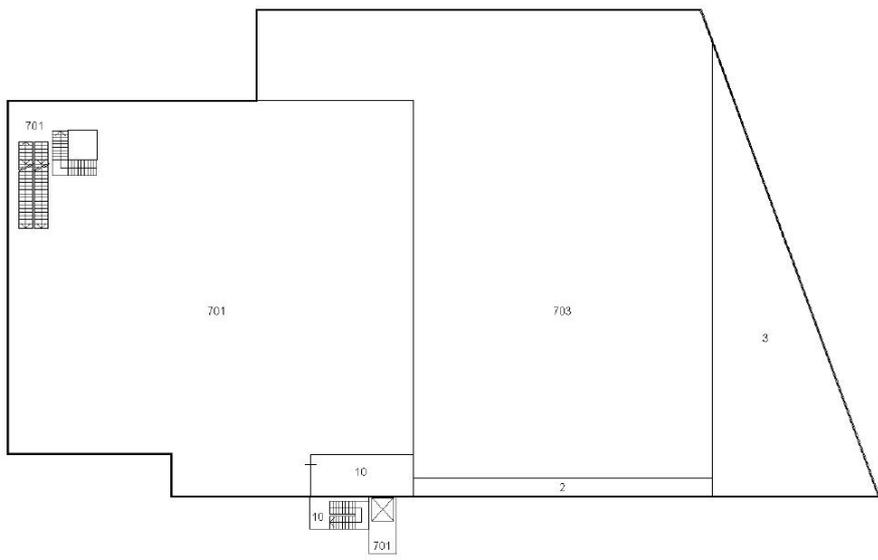
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 08/03/2022 - n. T37243 - Richiedente: Telematico

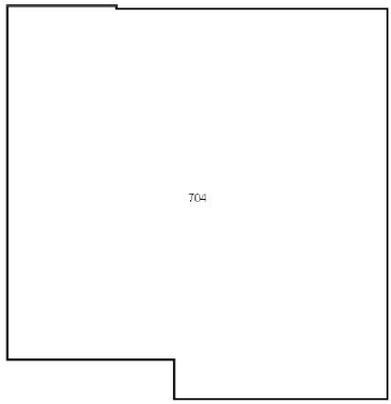


Data: 08/03/2022 - n. T37243 - Richiedente: Telematico

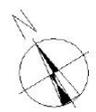
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Compilato da: Pasinetti Giacomo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 02260			
Comune di Capriolo Sezione: Foglio: 23 Particella: 157	Protocollo n. BS0267164 del 21/10/2015 Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti
 Data: 08/03/2022 - n. T37243 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di CAPRIOLO(B711) - < Foglio 23 Particella 157 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/03/2022
Ora: 08:46:15
Numero Pratica: T37244
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAPRIOLO		23	157		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESO
2	via mioletta	SN	1			B.C.N.C. AI SUB. 3-703 (PASSAGGIO)
3	via mioletta	SN	S1-T - 1			SUPERMERCATO COMMERCIALE
4						SOPPRESO
5						SOPPRESO
6	via mioletta	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 55
7						SOPPRESO
8						SOPPRESO
9						SOPPRESO
10	via mioletta	SN	S1-T - 1			B.C.N.C. AI SUB. 3-701-703-704 (SCALE DA PIANO S1 A PIANO PRIMO, AREA A PIANO PRIMO LOCALE TECNICO A PIANO S1, INGRESSO PARCHEGGIO PIANO S1)
11	via mioletta	SN	S1			B.C.C. PARCHEGGIO PUBBLICO COPERTO COMUNE AI SUB. 3-701-703-704
701	via mioletta	SN	S1-T - 1			ATTVITA' COMMERCIALE
702	via mioletta	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 150
703	via mioletta	SN	1			IMPIANTO FOTOVOLTAICO
704	via mioletta	SN	2			IMPIANTO FOTOVOLTAICO
705	via mioletta	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 1740

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAPRIOLO		23	162		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via mioletta	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 700

SCHEDA CATASTALE FG. 23 MAPP. 125

Data: 10/03/2023 - n. T246030 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	Dichiarazione protocollata n. BS0477901 del 20/11/2008 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Capriolo Via Mioletta civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 125 Subalterno:	Compilata da: Pasinetti Giacomo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2260

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=m 2,30



Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2023 - n. T246030 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di CAPRIOLO(B711) - < Sez. urbana NCT - Foglio 23 - Particella 125 - Subalterno >
 VIA MIOLETTA n. SN Piano I

3.2 Confini

Da nord in senso orario:

- foglio 23 mapp. 125: sui quattro lati mapp. 151.
- foglio 23 mapp. 39: mapp. 142, strada, altra particella.
- foglio 23 mapp. 123: mapp. 157, mapp. 127, strada.
- foglio 23 mapp. 140: mapp. 116, mapp. 151, mapp.143, mapp. 157, mapp. 151.
- foglio 23 mapp. 151: mapp. 21, strada, mapp. 153, mapp. 157, mapp. 149, mapp. 140, mapp. 116, mapp. 131, mapp. 169, mapp. 168, mapp. 167, mapp. 163, strada.
- foglio 23 mapp. 153: mapp. 151, strada, mapp. 162, mapp. 157.
- foglio 23 mapp. 155:mapp. 162, strada, roggia, strada, mapp. 123, mapp. 157, mapp. 156, mapp. 142.
- foglio 27 mapp. 16: altra particella, mapp. 235, altra particella, altra particella.
- foglio 27 mapp. 217: mapp. 219, mapp. 218, mapp. 226, mapp. 214, mapp. 215, mapp. 226.
- foglio 27 mappale 222: mapp. 218, mapp. 219, mapp. 226, mapp. 221, mapp. 220.
- foglio 27 mappale 226 (in unico corpo): mapp. 263, mapp. 288, mapp. 293, altro foglio, mapp. 235, mapp. 252, mapp. 224, mapp. 251, mapp. 235, mapp. 23, mapp. 13.
- foglio 27 mappale 235: mapp. 226, mapp. 251, mapp. 228, mapp. 231, mapp. 224, mapp. 259, mapp. 254, mapp. 228, mapp. 252, mapp. 226, altro foglio, mapp. 16, altro mappale, mapp. 23.
- foglio 23 mappale 116: mapp. 131, mapp. 151, mapp. 140, mapp. 151.
- foglio 27 mappale 216: mapp. 215, mapp. 214, mapp. 249, mapp. 226.
- foglio 27 mappale 233: mapp. 264, mapp. 235, mapp. 232, mapp. 235.
- foglio 27 mappale 224: mapp. 226, mapp. 252, mapp. 228, mapp. 251.
- foglio 27 mappale 228: mapp. 251, mapp. 224, mapp. 252, mapp. 235, mapp. 254, mapp. 259, mapp. 235, mapp. 231, mapp. 235.
- foglio 23 mappale 157/6: mapp. 157/11, mapp. 157/10, strada, mapp. 157/10.
- foglio 23 mappale 157/702: mapp. 157/11, mapp. 157/10, strada, mapp. 157/701.
- foglio 23 mappale 157/705: mapp. 140, mapp. 162, mapp. 156, mapp. 157/3, mapp. 157/701, mapp. 157/3, vuoto su mapp. 157/10, mapp. 151.
- foglio 23 mappale 162: mapp. 153, via Adro, mapp. 155, mapp. 157, mapp. 149, mapp. 151.

3.3 Stato di possesso

Tutte le unità immobiliari, ad esclusione delle particelle a CT foglio 23 nn. 123, 217, 222, 116 e al foglio 27 nn. 216, 233, 224, 228, risultano "pertinenziali" alle attività commerciali di cui al mapp. 157, pertanto attualmente utilizzate (parcheggi etc).

I mappali precedentemente indicati invece, rappresentano porzioni di passaggi pedonali, carrali, strade previste dal P.I.I..

3.4 Notizie urbanistiche

I beni oggetto di perizia rientrano nell'ambito del Programma Integrato di Intervento denominato "Cascina Miola" approvato con Delibera del C.C. n. 13 del 06.05.2006 di cui alla Convenzione Urbanistica sottoscritta tra le parti in data 16.02.2007 avanti al Notaio Bignami di Codogno rep. n. 100907 racc. 29792.

Con successiva Deliberazione Commissariale n. 34 del 14.05.2009 si prendeva atto delle Modifiche alle opere di urbanizzazione nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento denominato "Cascina Miola – ZAS2".

Con Atto unilaterale d'obbligo firmato in data 17.01.2011, la Società Obiettivo Project srl si obbligava, a far data dal rilascio del permesso di costruire di cui alla domanda presentata in data 12.08.2010, alla realizzazione delle opere indicate ai punti a), b) del suddetto Atto.

Veniva presentata DIA in data 20.01.2011 prot. 20110000790 in variante alla DIA del 28.03.2007 prot. 3322 per realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno del P.I.I.

"Cascina Miola", realizzazione nuova rotatoria... e relativi sottoservizi, segnaletica, illuminazione ed attraversamenti pedonali.

Si allega lo stralcio della tavola 15 allegata alla Deliberazione G.C. n. 132 del 02.12.2010 (Preso d'atto modifiche progettuali al P.I.I. denominato "Cascina Miola – ZAS2" in conformità all'art. 14 c. 12 della L.R. 12/2005).



Primo Collaudo Parziale delle opere di urbanizzazione in data 20.11.2009, approvato in data 3 febbraio 2011 con Delibera della Giunta Comunale n. 14.

Secondo Collaudo Parziale delle opere di urbanizzazione in data 10.02.2012.

La Convenzione originaria risulta essere scaduta, così come confermato dalla corrispondenza tra la Società Fallita e il Comune di Capriolo.

	COMUNE DI CAPRIOLO		
	PROVINCIA DI BRESCIA Area Servizi al Territorio e Attività Produttive		
Via Vittorio Emanuele n. 43 Cap 25031	Partita IVA. 00635680176 PEC: comune.capriolo@pec.capriolo.org	Telefono 030.7464205/242 E-mail: commercio@capriolo.org	

Prot. n. 16032 del 08/11/19
Rif. Prot. 6472 del 03/05/2019

COPIA

Spett.le
Obiettivo Project srl in liquidazione
Via Tri Plock, 37
24060 Gorlago (Bg)
Raccomandata A.R.

Oggetto: Riscontro alla richiesta del 03/05/2019 prot. n. 6472 di proroga dei termini di validità della convenzione "P.I.I. Cascina Miola" stipulata in data 16/02/2007 rep. n. 100907/Racc. n. 29792.

Vista la richiesta di proroga dei termini di validità della convenzione "P.I.I. Cascina Miola" di cui all'oggetto e sentita l'Amministrazione Comunale, si comunica che l'istanza non è accoglibile non sussistendo motivazioni valide e considerato che la convenzione succitata ha già usufruito della proroga automatica di cui all'art. 30, comma 3 bis, della Legge 9 agosto 2013 n. 98.

Alla luce di quanto sopra, si informa che gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole vigente.

Distinti saluti.

Capriolo, lì 08 novembre 2019

IL RESPONSABILE AREA
SERVIZI AL TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
(Arch. Emanuela Lamberti)



Dal punto di vista urbanistico le aree risultano inserite nel vigente PGT di Capriolo in Zona R4 Ambiti prevalentemente residenziali sottoposti a pianificazione attuativa, regolamentato dall'art. 31 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio)

Tav. T.01.pr Azzonamento



Sistema residenziale

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | ZONA NAF - nuclei di antica formazione |  | ZONA R1 - lotti liberi |
|  | ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi |  | ZONA R2 - lotti liberi |
|  | ZONA R2 - ambiti prevalentemente residenziali estensivi |  | ZONA R3 - lotti liberi |
|  | ZONA R3 - ambiti prevalentemente residenziali radi |  | ZONA R4 - ambiti prevalentemente residenziali sottoposti a pianificazione attuativa vigente |
|  | ZONA R5 - ambiti produttivi di riconversione residenziale | | |

Documentazione fotografica





3.5 La provenienza

Atto di conferimento in società del 4.12.2006 n. 49919 Rep. Notaio Stefania Becelli di Desio, trascritto, a Brescia, in data 13.12.2006 ai nn. 67386/38457.

Contestualmente all'acquisto si rileva accollo di mutuo per Eurc garantito da ipoteca n. 64572/15112 del 29.11.2006 (atto del 21.11.2006 n. 100040 Repertorio Notaio

Cesare Bignami di Codogno) a favore del

con sede

è precisamente:

- Euro debito spettante al
- Euro debito spettante a'
- Euro debito spettante alla
- Euro debito spettante al
- Euro debito spettante al
- Euro debito spettante alla

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 07.02.2022 i beni risultano gravati da:

- **Convenzione edilizia** nn. 14304/8415 del 10.03.2007 (atto del 16.02.2007 n. 100907

Repertorio Notaio Cesare Bignami di Codogno);

a favore: "COMUNE DI CAPRIOLO";

contro: "OBIETTIVO PROJECT S.R.L."

convenzione per opere di urbanizzazione;

grava anche in capo a beni ceduti;

- **Servitù** nn. 13808/8667 del 1.04.2009 (scrittura privata autenticata del 2.03.2009 n. 83259

Repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto);

a favore:

contro: "OBIETTIVO PROJECT S.R.L."

servitù industriale per installazione e mantenimento di cabina elettrica ai mappali 125 e 127/701;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 1154/143 del 15.01.2016 (decreto ingiuntivo del 12.12.2015 n. 6005

emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore: "

domiciliato c/o Avv. S. Cremaschi,

Via Curotti, 20 Castelli Calepio;

contro: "OBIETTIVO PROJECT S.R.L."

somma iscritta Euro.

somma capitale Euro:

grava con esclusione dei mappali 157/6, 157/702 162 del Catasto Fabbricati e dei mappali 224, 228, 233 del foglio 27 del Catasto Terreni.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nn. 60333/40238 del 17.12.2021 (atto giudiziario del

7.12.2021 n. 168 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OBIETTIVO PROJECT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE";

contro: "OBIETTIVO PROJECT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

3.7 La descrizione

Trattasi principalmente di aree pertinenziali al fabbricato a destinazione commerciale, nello specifico parcheggi, ingresso al complesso etc.

Parte di queste aree, secondo la Convenzione sottoscritta, sono da cedere gratuitamente al Comune di Capriolo, come meglio indicato nel capitolo 3.8.

Vista aerea



3.8 La cessione delle aree al Comune di Capriolo

Parte dei terreni indicati al capitolo 3.1, sono da cedere a titolo gratuito al Comune di Capriolo ai sensi dell'art. 3 della Convenzione precedentemente citata e che si allega integralmente..

I mappali corrispondenti a dette aree, detenuti dalla Società fallita per la quota 1/1 di piena proprietà, sono i seguenti:

- foglio 23 mapp. 39;
- foglio 23 mapp. 140;
- foglio 23 mapp. 151;
- foglio 23 mapp. 153;
- foglio 23 mapp. 155;
- foglio 27 mapp. 16;
- foglio 27 mapp. 226;
- foglio 27 mapp. 235.

In relazione a ciò, la Curatela dovrà procedere al perfezionamento della cessione di detti beni.

3.9 Aree prive di valore per destinazione attuale

Trattasi di porzioni di strade, passaggi pedonali, in parte ancora da realizzare, a servizio di aree edificabili di proprietà di terzi. I terreni di seguito elencati, secondo la Convenzione sottoscritta e più volte citata in perizia, non hanno volumetria assegnata.

Quota 1/1:

- foglio 23 mapp. 123
- foglio 27 mapp. 217 e 222

Quota ½:

- foglio 23 mapp. 116
- foglio 27 mapp. 216 e 233

Quota ¼:

- foglio 27 mapp. 224 e 228

Considerata la destinazione delle aree (strade, passaggi etc), la proprietà non in quota piena di alcune di esse, il grado di commerciabilità prossimo allo zero, vengono considerate prive di valore.

3.10 La ricerca del più probabile valore di mercato

Sulla scorta delle indicazioni date nei capitoli precedenti, soprattutto nei capitoli 3.8 e 3.9, vengono di seguito stimati i seguenti beni:

- Quota 1/1 di piena proprietà, NCT:
 - foglio 23 **mapp. 125**, Via Mioletta n. SN, piano T, categoria D/1, RC Euro 44,00 (cabina elettrica).
- Quota 305,74/1000 di piena proprietà, NCEU, foglio 23:
 - **mapp. 157/6**, Via Mioletta n. SNC, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 55;
 - **mapp. 157/702**, Via Mioletta n. SNC, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 150;
 - **mapp. 157/705**, Via Mioletta n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 1.740;
 - **mapp. 162**, Via Mioletta n. SN, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 700.

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%), mentre per le aree urbane sono stati acquisiti i dati di superficie indicati nelle visure catastali. Alle superfici reali così calcolate si applicano i

coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Le aree urbane vengono considerate come “*pertinenze esclusive di ornamento*” (criterio utilizzato dall’Agenzia delle Entrate), pertanto viene computata la superficie ponderata nella misura del 20%.

La cabina elettrica viene considerata come locale accessorio non comunicante con i locali principali e viene computata la superficie ponderata nella misura del 25%.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. mq
Mapp. 125 – cabina elettrica (9,48+4,54*0,10)	9,93	0,25	2,48
Area urbana mapp. 157/6	55,00	0,20	11,00
Area urbana mapp. 157/702	150,00	0,20	30,00
Area urbana mapp. 157/705	1.740,00	0,20	348,00
Area urbana mapp. 162	700,00	0,20	140,00
Sommano mq			531,48

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Brescia;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati.

Il valore di mercato unitario attribuito è quello scaturito dall’analisi di mercato riportata al capitolo 2.2 per l’u.i. commerciale pertanto:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore €/mq	Valore tot. €	Valore quota €
Mapp. 125 – cabina elettrica	2,48	1.000,00	2.480,00	2.480,00
Area urbana mapp. 157/6	11,00	1.000,00	11.000,00	3.363,14
Area urbana mapp. 157/702	30,00	1.000,00	30.000,00	9.172,20
Area urbana mapp. 157/705	348,00	1.000,00	348.000,00	106.397,52
Area urbana mapp. 162	140,00	1.000,00	140.000,00	42.803,60

per un totale complessivo arrotondato di **€ 164.216,00 (euro centosessantaquattromila duecentoseidici/00)**.

4 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore

complessivo delle unità immobiliari, da vendere in unico lotto, nella disponibilità del Fallimento ammonta complessivamente a :

Quota	Foglio Mappale	Valore attribuito €
1/1	NCT Foglio 23 mappale 157/701 mappale 127/701 CT, foglio 23: mappale 142 di are 0.03 mappale 147 di are 0.03 mappale 149 di are 0.02 mappale 156 di are 0.55	883.000,00
1/1 305,74/1000	NCT foglio 23 mapp. 125 NCEU foglio 23: mapp. 157/6, mapp. 157/702, mapp. 157/705, mapp. 162.	164.216,00

Per un totale complessivo di € 1.047.216,00 (euro unmilionequarantasettemiladuecentosedici/00).

TERRENI DA CERED E AL COMUNE

Quota	Foglio Mappale	Valore attribuito €
1/1	CT, foglio 23: mappale 39 di are 0.03 mappale 140 di are 0.03 mappale 151 di are 0.02 mappale 153 di are 0.55 mappale 155 di are 0.55 mappale 16 di are 0.55 mappale 226 di are 0.55 mappale 235 di are 0.55	DA CEDERE GRATUITAMENTE

TERRENI PRIVI DI VALORE

Quota	Foglio Mappale	Valore attribuito €
1/1	CT, foglio 23: mappale 123 di are 0.46 mappale 217 di are 1.02 mappale 222 di are 1.61	0,00
1/2	CT, foglio 23: mappale 116 di are 0.92 CT, foglio 27: mappale 216 di are 1.61	0,00

	mappale 233 di are 0.76	
1/4	CT, foglio 27: mappale 224 di are 0.68 mappale 228 di are 2.80	0,00

Paladina, 20 marzo 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)



Allegato:

Convenzione Urbanistica per Piano Integrato di Intervento rep. 10097 del Notaio Bignami, del 16 febbraio 2007.