

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

## **BETTONI I.Q. s.r.l. in liquidazione**

Loc. Forno Fusorio snc  
24020 DEZZO DI AZZONE (BG)

## **STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI**

Giudice Delegato

Dott. FUZIO LUCA

Curatore della procedura di liquidazione

Dott.ssa ASMARA ZIBONI

Endine Gaiano, 15 Novembre 2024

Esperto Incaricato

Arch. Fabio Danesi

Via del Tonale e della Mendola 250, 24060, Endine Gaiano (BG)

e-mail [architetto.danesi@gmail.com](mailto:architetto.danesi@gmail.com) pec [fabio.danesi@archiworldpec.it](mailto:fabio.danesi@archiworldpec.it)



## STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI

### Indice

1. Premesse e quesito di perizia	pag. 7
2. Obiettivi della perizia	pag. 7
3. Documenti, dati e fonti utilizzati	pag. 8
4. Limiti della perizia	pag. 8
5. Individuazione dei beni	pag. 8
6. BENI IN COMUNE DI SCHILPARIO (BG)	
6.1 – COMPLESSO ALPI via della Costa n.10 NCEU mapp. 7053 - 7056 sub. 7-8-10-13-15-16-18-23-24-25-30-31-37	
➤ Identificazione e ubicazione territoriale del bene	pag. 10
➤ Provenienza	pag. 10
➤ Situazione edilizia e urbanistica	pag. 11
➤ Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)	pag. 11
➤ Formazione di lotti omogenei per la vendita	pag. 12
➤ LOTTO 1 - mapp. 7053 - 7056 sub. 7-8 – RISTORANTE CON POSTI AUTO	
✓ Identificazione catastale	pag. 13
✓ Descrizione e consistenza	pag. 15
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 17
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 17
➤ LOTTO 2 - mapp. 7056 sub. 10 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
✓ Identificazione catastale	pag. 19
✓ Descrizione e consistenza	pag. 20
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 21
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 21
➤ LOTTO 3 - mapp. 7056 sub. 13 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
✓ Identificazione catastale	pag. 23
✓ Descrizione e consistenza	pag. 24
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 25
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 26
➤ LOTTO 4 - mapp. 7056 sub. 15 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
✓ Identificazione catastale	pag. 28
✓ Descrizione e consistenza	pag. 29
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 30
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 30
➤ LOTTO 5 - mapp. 7056 sub. 16 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
✓ Identificazione catastale	pag. 32
✓ Descrizione e consistenza	pag. 33
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 34
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 34



➤ LOTTO 6 - mapp. 7056 sub. 18 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO	
✓ Identificazione catastale	pag. 36
✓ Descrizione e consistenza	pag. 37
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 38
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 38
➤ LOTTO 7 - mapp. 7056 sub. 23 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO	
✓ Identificazione catastale	pag. 40
✓ Descrizione e consistenza	pag. 41
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 42
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 42
➤ LOTTO 8 - mapp. 7056 sub. 24 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO	
✓ Identificazione catastale	pag. 44
✓ Descrizione e consistenza	pag. 45
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 46
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 46
➤ LOTTO 9 - mapp. 7056 sub. 25 - APPARTAMENTO PIANO TERZO	
✓ Identificazione catastale	pag. 48
✓ Descrizione e consistenza	pag. 49
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 50
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 50
➤ LOTTO 10 - mapp. 7056 sub. 30 - APPARTAMENTO PIANO TERZO	
✓ Identificazione catastale	pag. 52
✓ Descrizione e consistenza	pag. 53
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 54
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 54
➤ LOTTO 11 - mapp. 7056 sub. 31 - APPARTAMENTO PIANO TERZO	
✓ Identificazione catastale	pag. 56
✓ Descrizione e consistenza	pag. 57
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 58
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 58
➤ LOTTO 12 - mapp. 7056 sub. 37 - APPARTAMENTO PIANO QUARTO	
✓ Identificazione catastale	pag. 60
✓ Descrizione e consistenza	pag. 61
✓ Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 62
✓ Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 62
6.2 – TERRENO - CT mapp. 4244 <u>LOTTO 13 - BOSCO</u>	
➤ Identificazione e ubicazione territoriale del bene	pag. 64
➤ Provenienza	pag. 65
➤ Situazione urbanistica	pag. 66
➤ Identificazione catastale	pag. 66
➤ Formazione di lotti omogenei per la vendita	pag. 67
➤ Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)	pag. 67



- Descrizione e consistenza pag. 68
- Stato di possesso, uso e occupazione pag. 68
- Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 68

## 7. BENI IN COMUNE DI BORNO (BS)

### 7.1 – LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO via Vittorio Veneto n. 3 LOTTO 14 NCEU mapp. 554 sub 8

- Identificazione e ubicazione territoriale del bene pag. 71
- Provenienza pag. 71
- Situazione edilizia ed urbanistica pag. 72
- Identificazione catastale pag. 72
- Formazione di lotti omogenei per la vendita pag. 73
- Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024) pag. 74
- Descrizione e consistenza pag. 74
- Stato di possesso, uso e occupazione pag. 75
- Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 75

### 7.2 – APPARTAMENTI e BOX via Milano n. 15 NCEU mapp. 2394 sub 9-10-38-40-54-57-59

- Identificazione e ubicazione territoriale del bene pag. 77
- Provenienza pag. 78
- Situazione edilizia ed urbanistica pag. 79
- Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024) pag. 79
- Formazione di lotti omogenei per la vendita pag. 80
  
- LOTTO 15 - mapp. 2394 sub 9-38 – APPARTAMENTO CON CANTINA
  - ✓ Identificazione catastale pag. 81
  - ✓ Descrizione e consistenza pag. 83
  - ✓ Stato di possesso, uso e occupazione pag. 84
  - ✓ Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 84
  
- LOTTO 16 - mapp. 2394 sub 10-40 – APPARTAMENTO CON CANTINA
  - ✓ Identificazione catastale pag. 86
  - ✓ Descrizione e consistenza pag. 88
  - ✓ Stato di possesso, uso e occupazione pag. 89
  - ✓ Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 89
  
- LOTTO 17 - mapp. 2394 sub 54 – BOX
  - ✓ Identificazione catastale pag. 91
  - ✓ Descrizione e consistenza pag. 92
  - ✓ Stato di possesso, uso e occupazione pag. 93
  - ✓ Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 93
  
- LOTTO 18 - mapp. 2394 sub 57 - BOX
  - ✓ Identificazione catastale pag. 95
  - ✓ Descrizione e consistenza pag. 96
  - ✓ Stato di possesso, uso e occupazione pag. 97



✓	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 97
➤	LOTTO 19 - mapp. 2394 sub 59 - BOX	
✓	Identificazione catastale	pag. 99
✓	Descrizione e consistenza	pag. 100
✓	Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 101
✓	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 101
7.3 –	ALBERGO CON BOX via Roma/via Caidone NCEU mapp. 98 sub 6 – mapp. 5564 <u>LOTTO 20</u>	
➤	Identificazione e ubicazione territoriale del bene	pag. 103
➤	Provenienza	pag. 104
➤	Situazione edilizia e urbanistica	pag. 104
➤	Identificazione catastale	pag. 105
➤	Formazione di lotti omogenei per la vendita	pag. 106
➤	Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)	pag. 107
➤	Descrizione e consistenza	pag. 108
➤	Stato di occupazione	pag. 115
➤	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 115
8.	BENI IN COMUNE DI SANTHIA'	
8.1 –	UNITA' AD USO PRODUTTIVO ARTIGIANALE E TERRENO EDIFICABILE Corso XXV Aprile snc SANTHIA' (VC) NCEU mapp. 144 sub. 1-2; NCEU mapp. 143 sub. 8; NCEU mapp. 165 sub. 3-5 CT mapp. 166 e mapp. 167	
➤	Identificazione e ubicazione territoriale del bene	pag. 118
➤	Provenienza	pag. 118
➤	Situazione edilizia e urbanistica	pag. 119
➤	Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)	pag. 120
➤	Formazione di lotti omogenei per la vendita	pag. 121
➤	LOTTO 21 - mapp. 143 sub. 8 - PORZIONE DI CAPANNONE	
✓	Identificazione catastale	pag. 122
✓	Descrizione e consistenza	pag. 124
✓	Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 125
✓	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 125
➤	LOTTO 22 - mapp. 165 sub. 3 - PORZIONE DI CAPANNONE	
✓	Identificazione catastale	pag. 127
✓	Descrizione e consistenza	pag. 129
✓	Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 130
✓	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 130
➤	LOTTO 23 - mapp. 165 sub. 5 - PORZIONE DI CAPANNONE	
✓	Identificazione catastale	pag. 132
✓	Descrizione e consistenza	pag. 134
✓	Stato di possesso, uso e occupazione	pag. 135
✓	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 135



- LOTTO 24 - mapp. 167 - TERRENO EDIFICABILE  
CABINA DI TRASFORMAZIONE E LOCALE CONTATORI E QUADRO  
ELETTRICO NCEU mapp. 144 sub. 1-2  
AREA ESTERNA - CT foglio 33 mapp. 166
  - ✓ Identificazione catastale pag. 137
  - ✓ Situazione Urbanistica pag. 139
  - ✓ Descrizione e consistenza pag. 139
  - ✓ Stato di possesso, uso e occupazione pag. 140
  - ✓ Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 141

## 8.2 – AREA EX CONSORZIO AGRARIO

Via Cristoforo Colombo / Piazza Aldo Moro snc SANTHIA' (VC)

NCEU mapp. 1236 sub. 1 mapp. 1078 sub. 2 mapp. 286 sub. 1; NCEU mapp. 289;

NCEU mapp. 290: NCEU mapp. 899 e mapp. 267 sub. 3 LOTTO 25

- Identificazione e ubicazione territoriale del bene pag. 144
- Provenienza pag. 144
- Situazione edilizia e urbanistica pag. 145
- Identificazione catastale pag. 145
- Formazione di lotti omogenei per la vendita pag. 145
- Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024) pag. 146
- Descrizione e consistenza pag. 147
- Stato di occupazione pag. 148
- Determinazione del più probabile valore di mercato pag. 149

9. Risultanze conclusive e firma della relazione pag. 151

10. Allegati pag. 152

- Allegato 1: Documentazione Fotografica
- Allegato 2: Atti notarili
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Planimetrie catastali
- Allegato 5: Estratti di mappa
- Allegato 6: Estratto P.G.T. e stralcio N.T.A.
- Allegato 7: Visure Ipotecarie aggiornate al 26/09/2024
- Allegato 8: Elaborati grafici
- Allegato 9: Contratti di locazione



## **1. Premesse e quesito di perizia**

La Dott.ssa Asmara Ziboni, Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 90/2024 della società BETTONI I.Q. s.r.l. IN LIQUIDAZIONE con sede in Loc. Forno Fusorio snc a Dezzo di Azzone in provincia di Bergamo, nell'ambito dell'attività di elaborazione del programma di liquidazione, ha chiesto all'ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Luca Fuzio, l'autorizzazione a nominare il sottoscritto Arch. Fabio Danesi, con studio in Endine Gaiano (BG) in via del Tonale e della Mendola n° 250, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1190 e iscritto negli elenchi dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bergamo per la stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura.

La nomina del sottoscritto è stata autorizzata in data 27/09/2024.

## **2. Obiettivi della perizia**

L'obiettivo della presente valutazione è quello di fornire indicazioni di valore certo, alla data odierna, del compendio immobiliare e mobiliare, costituito da beni siti in:

- A) Schilpario (BG)
- B) Borno (BG)
- C) Santhià (VC)

in modo da trasmettere non solo ogni possibile informazione certa e utile in grado di supportare l'operato e il giudizio del Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale, ma anche di predisporre tutte le indicazioni e le documentazioni necessarie e indispensabili per la vendita.



### **3. Documenti, dati e fonti utilizzati**

Per l'espletamento dell'incarico, sono stati reperiti e utilizzati i seguenti documenti:

- ✓ Visure e documentazione Ipotecaria
- ✓ Atti notarili
- ✓ Documentazione Catastale (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali)
- ✓ Documentazione Urbanistica e Edilizia
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Contratti di affitto in corso

La documentazione elencata e utilizzata, ove non inserita nel testo, è allegata alla presente relazione si stima.

### **4. Limiti della perizia**

I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, al fine di poter assegnare un solo probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, in funzione del criterio assunto, e ciò nell'interesse della procedura.

Va comunque precisato che il risultato delle stime di seguito espresso è da intendersi rigorosamente e unicamente legato ai dati e alle informazioni ricevute, ed è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini.

### **5. Individuazione dei beni**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i pubblici uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione (consistenza e qualità dei beni immobili,



dati catastali, superfici e consistenza delle unità immobiliari) sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

Sono state eseguite le verifiche ipocatastali e gli ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive e passive, a usufrutti e altri diritti reali, oltre alle indagini in merito alla regolarità edilizio-urbanistica.

## **(A)\_SCHILPARIO (BG)**

### **6. BENI IN COMUNE DI SCHILPARIO (BG)**

#### **6.1 – COMPLESSO ALPI**

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

NCEU mapp. 7053 - 7056 sub. 7-8-10-13-15-16-18-23-24-25-30-31-37

**LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**





### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il compendio immobiliare è posto in Comune di Schilpario, provincia di Bergamo, in via della Costa n°10.

Il bene si trova in una posizione centrale nel comune, in zona residenziale e panoramica.



Ortofoto tratta da Google Earth

I beni oggetto di valutazione sono inseriti nel compendio immobiliare denominato “Complesso Alpi”, costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato.

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che le porzioni del compendio immobiliare (oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale e meglio specificati nei paragrafi seguenti) risultano, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163



per l'intera quota di proprietà e di possesso a seguito dei seguenti atti di compravendita

**(Allegato 2):**

- atto 14/08/2003 n. 95669 rep. notaio Franco Schiantarelli trascritto a BG il 22/08/2003 ai n.ri 45597/28450.
- atto 26/09/2008 n. 106514 rep. notaio Franco Schiantarelli trascritto a BG il 06/10/2008 ai n.ri 62162/36085.

➤ *Situazione edilizia e urbanistica*

Il compendio immobiliare nel quale sono inserite le porzioni oggetto della presente perizia è stato realizzato dalla ditta BETTONI IQ s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163, a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 63/06 del 05/10/2006 prot. 3182
- Permesso di costruire n. 84/06 del 28/03/2007 prot. 4066
- Denuncia di Inizio Attività n. 62/07 del 01/10/2007 prot. 2849
- Denuncia di Inizio Attività n. 110/08 del 13/11/2008 prot. 3612
- Certificato di Agibilità n. 22/2009 del 22/10/2009

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio Variante 1 approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 11/02/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 23 del 04/06/2014) l'intero fabbricato risulta inserito nell'Ambito a prevalente destinazione residenziale - Ambiti ad impianto urbanistico consolidato B1 – art. 33 N.T.A.

➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IS 06/04/2007 N 22314/5559 Ipoteca volontaria a favore**  
somma capitale €                      scadenza originaria 3 anni,  
**gravante i mappali 7056 sub 10-13-18-25-30-31-37;**
- **IS 04/12/2009 N 79923/12875 Ipoteca volontaria € a favore**  
somma capitale €                      scadenza originaria 10 anni,  
**gravante i mappali 7056 sub 8 – 15 – 16 – 23 – 24 vedasi stampa**
- **IS 09/04/2024 N 18266/2590 Ipoteca Giudiziale per il minor importo di €**  
**a favore**                      anziché sul complessivo importo di €  
gravante tra l'altro gli immobili sopra citati.
- **TR 24/12/2008 N 80491/46885 Asservimento ad uso pubblico**  
a carico tra l'altro del mappale 7053
- **TR 31/07/2024 N 42756/31027 Pignoramento a favore**
- **TR 02/08/2024 N 43639/31643 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione**

## **Allegato 7**

### **➤ *Formazione di lotti omogenei per la vendita***

Stante le diverse caratteristiche che contraddistinguono i compendi immobiliari individuati da valutare e la loro separata e singola possibilità di cessione, lo scrivente ha predisposto per ognuno un LOTTO, contenente i dati, le informazioni e tutti gli elementi necessari non solo per una corretta e compiuta singola individuazione, ma anche e soprattutto per una separata e comoda consultazione ed eventuale divulgazione.



Studio di Architettura e Urbanistica Architetto Fabio Danesi  
Endine Gaiano via Tonale 250 tel. 035/82.53.23  
E-mail: architetto.danesi@gmail.com pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

## LOTTO 1

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

### RISTORANTE CON POSTI AUTO E AREA ESTERNA

NCEU mapp. 7053 - 7056 sub. 7-8



#### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Area urbana:**

Foglio 51, **mappale 7053**

Cat. F/1, Consistenza 265 mq

Via Della Ria snc, Piano S1



Costituzione del 20/11/2008 Pratica n. BG0393165 in atti dal 20/11/2008 – Costituzione  
(n. 4434.1/2008)

**Posti auto:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub. 7**

Cat. F/1, Consistenza 119 mq

Via Della Costa snc, Piano T

Costituzione del 20/11/2008 Pratica n. BG0393165 in atti dal 20/11/2008 – Costituzione  
(n. 4434.1/2008)

**Ristorante:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub. 8**

Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 272 mq, Superficie catastale totale 308 mq, Rendita  
3.132,63 €

Via Della Costa n. 10, Piano S1-T

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 7 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra)

Il mappale 7056 sub 8 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5) e al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).

I beni, come identificati, risultano conformi ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).



Stante la configurazione e l'utilizzo, i beni commercialmente costituiscono un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Area urbana:** Foglio 51, **mappale 7053:** via della Costa, mappale 7052, mappale 7054, via della Ria

**Posti auto:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 7:** BCNC mapp. 7056 sub. 2, mappale 7054, vuoto su mappale 7053

**Ristorante:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 8:**

piano interrato: BCNC mapp. 7056 sub. 2, BCNC mapp. 7056 sub. 1, altre proprietà (mapp. 7056 sub. 19-41-44)

piano terra: via della Costa, altra proprietà (mapp. 7056 sub. 9), BCNC mapp. 7056 sub. 2, altra proprietà (mapp. 7052)

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 8** è un immobile a destinazione commerciale, **arredato e attrezzato a ristorante** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Il **piano interrato** è costituito da una sala ristorante, una dispensa, n. 2 ripostigli, n. 3 disimpegni, n. 2 spogliatoi, n. 5 wc.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica, rivestimenti dei bagni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato a pavimento con centrale termica alimentata a gas metano. La centrale termica è situata nel mapp. 7056 sub 2 (BCNC), nella stessa è situato anche l'impianto di raffrescamento ad aria del piano terra.

Il piano interrato si presenta arredato e attrezzato, e in buono stato di conservazione.



Il collegamento tra piano interrato e piano terra avviene attraverso una scala interna. E' presente anche un ascensore.

La superficie lorda del piano interrato è pari a 195,00 mq.

Il piano terra è costituito da sala bar – ristorante con forno pizza e cucina. E' presente un ripostiglio, non riportato nella scheda catastale, ricavato sopra la scala che collega con il piano interrato. Esternamente è presente una porzione di portico esclusivo.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera e privi di oscuranti, porte interne tamburate in legno.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato a pavimento con centrale termica alimentata a gas metano. La centrale termica è situata nel mapp. 7056 sub 2 (BCNC), nella stessa è situato anche l'impianto di raffrescamento ad aria del piano terra.

Il piano terra si presenta arredato e attrezzato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda del piano terra è pari a 214,30 mq, il portico esterno esclusivo ha superficie pari a 17,15 mq.

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 7** è un'area urbana adibita a parcheggio delle autovetture. (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

E' situata al piano terra e costituita da n. 7 posti auto. Ha pavimentazione in porfido, ed è delimitata da un muretto con ringhiera in legno.

La superficie del parcheggio identificato dal mappale 7056 sub 7 è pari a 119,00 mq (superficie catastale).

Il bene di cui al **mappale 7053** è un'area urbana adibita a viabilità, area di manovra con pavimentazione in porfido e porzione di verde.

La superficie del mappale 7053 è pari a 265,00 mq.



Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

I beni di cui al Lotto 1 risultano correttamente intestati alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il mappale 7056 sub. 8, allo stato attuale, risulta **non occupato**.

Il mappale 7053 è gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:

- **TR 24/12/2008 N 80491/46885 Asservimento ad uso pubblico**

In forza dell'Atto di Cessione di area a titolo gratuito ed asservimento di aree a uso pubblico Rep. 106774 Racc. 19818 Notaio Francesco Schiantarelli del 16/12/2008 Trascritto il 24/12/2008 ai nn. 80491/46885 in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione urbanistica Rep. 7 per l'attuazione del piano di recupero denominato "Albergo delle Alpi" stipulata dal Segretario comunale Vincenzo Fratantoni in data 10/11/2006 tra il Comune di Schilpario e la Bettoni I.Q. s.r.l., l'area è sottoposta a asservimento a uso pubblico. "Passeranno a carico del Comune di Schilpario tutti gli oneri inerenti alla pulizia, allo sgombero della neve e all'illuminazione pubblica".

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo – basato sul confronto dei beni trattati con immobili aventi caratteristiche simili e di cui si conosce il valore medio di mercato.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione Commerciale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 950,00 max 1.500,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 1 - RISTORANTE CON POSTI AUTO

MAPP. 7053; MAPP.LE 7056 - SUB.7; MAPP.LE 7056 SUB. 8: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Comm. P interrato	mq	195,00	0,60	117,00	1.200,00	1/1	140.400,00
Commerciale PT	mq	214,30	1,00	214,30	1.200,00	1/1	257.160,00
Porticato	mq	17,15	0,35	6,00	1.200,00	1/1	7.203,00
Area esterna (sub 7)	mq	119,00	0,10	11,90	1.200,00	1/1	14.280,00
Area MAPP. 7053	mq	265,00	0,02	5,30	1.200,00	1/1	6.360,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	212,15		123,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>425.403,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°1:

**VALORE TOTALE IMMOBILE = € 425.403,00**

**VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 425.403,00x5%) = € 21.270,15**

**Arrotondamento = € -73,15**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 = € 446.600,00**



## LOTTO 2

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

NCEU mapp. 7056 sub. 10



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano primo:**

Foglio 51, mappale **7056 sub. 10**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, Rendita 262,10 €



Via Della Costa n. 10/B, Piano 1

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 10 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5) e al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano primo**: Foglio 51, **mappale 7056 sub. 10**:

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 1962), prospetto su altra proprietà (mapp. 1968), altra proprietà (mapp. 7056 sub 11), BCNC mapp. 7056 sub. 1

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 10** è un appartamento con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito da disimpegno, cucina/soggiorno, bagno (privo di finestra) e camera.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica per zona giorno e bagno, parquet nella camera, rivestimento del bagno in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare,



serramenti il legno con vetrocamera, ante esterne in legno per le sole finestre della camera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 58,50 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 26/12/2019 e ha validità fino al 26/12/2029.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 2 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale,



stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

MAPP.LE 7056 - SUB. 10: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P1	mq	58,50	1,00	58,50	1.200,00	1/1	70.200,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	58,50		58,50			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>70.200,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°2:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>70.200,00</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 70.200,00x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>3.510,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>-10,00</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2</b>	<b>= €</b>	<b>73.700,00</b>



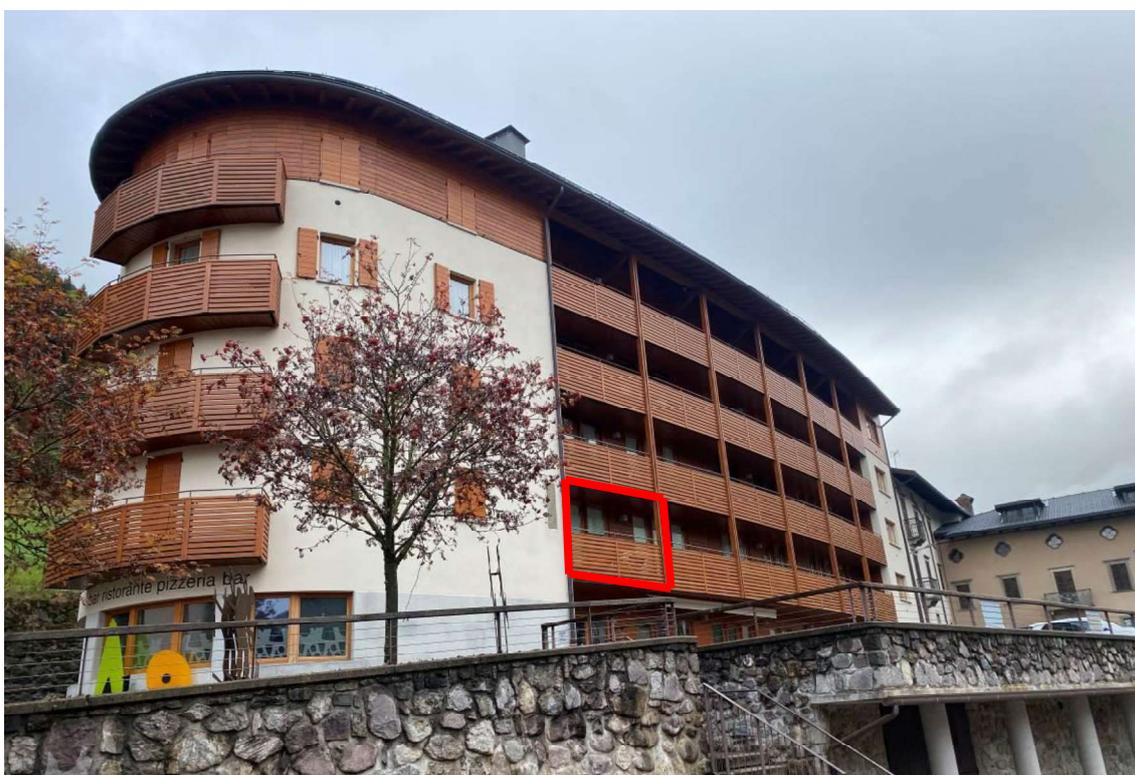
## LOTTO 3

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

NCEU mapp. 7056 sub. 13



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

**Appartamento piano primo:**

**Foglio 51, mappale 7056 sub. 13**



Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, Rendita 224,66 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 1

Variatione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 13 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 3 (corridoio piano primo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano primo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 13:**

altra proprietà (mapp. 7056 sub. 14), BCNC mapp. 7056 sub. 3, altra proprietà (mapp. 7056 sub 12), affaccio su BCNC mapp. 7056 sub. 2

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 13** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.



Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento e rivestimento in ceramica in bagno e antibagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 47,00 mq, la superficie del balcone è pari a 11,00 mq.

Indice di prestazione energetica: E

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 26/12/2019 e ha validità fino al 26/12/2029.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 3 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **affittato** con contratto di affitto con scadenza 31/01/2025.



➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



### LOTTO 3 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

MAPP.LE 7056 - SUB. 13: ARREDATO E AFFITTATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P1	mq	47,00	1,00	47,00	1.200,00	1/1	56.400,00
Terrazzo	mq	11,00	0,35	3,85	1.200,00	1/1	4.620,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	58,00		50,85			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>61.020,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°3:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>61.020,00</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 61.020,00x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>3.051,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>-71,00</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3</b>	<b>= €</b>	<b>64.000,00</b>



## LOTTO 4

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

NCEU mapp. 7056 sub. 15



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano primo:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub. 15**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 34 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 1

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Il mappale 7056 sub 15 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 3 (corridoio piano primo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano primo**: Foglio 51, **mappale 7056 sub. 15**:

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 7056 sub 16), BCNC mapp. 7056 sub. 3, altra proprietà (mapp. 7056 sub 14).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 15** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.



L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 4 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero e non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli



impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

#### LOTTO 4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

MAPP.LE 7056 - SUB. 15: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P1	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	32,90		32,90			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>39.480,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°4:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>39.480,00</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 39.480,00x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>1.974,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>46,00</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4</b>	<b>= €</b>	<b>41.500,00</b>



## LOTTO 5

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

NCEU mapp. 7056 sub. 16



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano primo:**

Foglio 51, mappale **7056 sub. 16**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 34 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 1



Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 16 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 3 (corridoio piano primo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano primo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 16:**

prospetto su via della Costa, BCNC mapp. 7056 sub. 1, BCNC mapp. 7056 sub. 3, altra proprietà (mapp. 7056 sub 15).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 16** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.



Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 5 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero e non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00**.



Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

#### LOTTO 5 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

MAPP.LE 7056 - SUB. 16: ARREDATO							
Appartamento P1	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	32,90		32,90			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>39.480,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°5:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **39.480,00**

**VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 39.480,00x5%)** = € **1.974,00**

**Arrotondamento** = € **46,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5** = € **41.500,00**



## LOTTO 6

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

NCEU mapp. 7056 sub. 18



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano secondo:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub. 18**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, Rendita 262,10 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 2



Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 18 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), e al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano secondo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 18:**

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 1962), prospetto su altra proprietà (mapp. 1968), altra proprietà (mapp. 7056 sub 17), altra proprietà (mapp. 7056 sub 19), BCNC mapp. 7056 sub. 1

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 18** è un appartamento con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito da disimpegno, cucina/soggiorno, bagno (privo di finestra) e camera.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica per zona giorno e bagno, parquet nella camera, rivestimento in ceramica nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare,



serramenti il legno con vetrocamera, ante esterne in legno per le sole finestre della camera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 58,50 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 6 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:



Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

#### LOTTO 6 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

MAPP.LE 7056 - SUB. 18: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P2	mq	58,50	1,00	58,50	1.200,00	1/1	70.200,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	58,50		58,50			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>70.200,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°6:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>70.200,00</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 70.200,00x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>3.510,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>-10,00</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 6</b>	<b>= €</b>	<b>73.700,00</b>



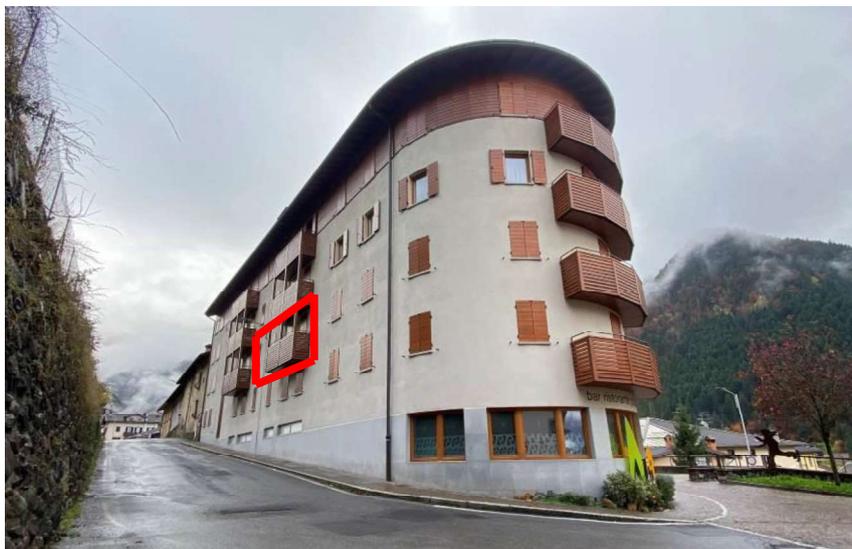
## LOTTO 7

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

NCEU mapp. 7056 sub. 23



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano secondo:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub. 23**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 2

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Il mappale 7056 sub 23 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 4 (corridoio piano secondo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano secondo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 23:**

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 7056 sub 24), BCNC mapp. 7056 sub. 4, altra proprietà (mapp. 7056 sub 22).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 23** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.



Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

La superficie del balcone è pari a 3,70 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 7 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale,



stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 7 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

MAPP.LE 7056 - SUB. 23: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P2	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
Balcone	mq	3,70	0,33	1,22	1.200,00	1/1	1.465,20
TOTALE SUPERFICIE	mq	36,60		34,12			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>40.945,20</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°7:

**VALORE TOTALE IMMOBILE = € 40.945,20**

**VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 40.945,20x5%) = € 2.047,26**

**Arrotondamento = € 7,54**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 7 = € 43.000,00**



## LOTTO 8

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

NCEU mapp. 7056 sub. 24



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano secondo:**

Foglio 51, mappale **7056 sub. 24**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 2,



Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 24 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 4 (corridoio piano secondo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano secondo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 24:**

prospetto su via della Costa, BCNC mapp. 7056 sub. 1, BCNC mapp. 7056 sub. 4, altra proprietà (mapp. 7056 sub 23).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 24** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti in legno con vetrocamera.



Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

La superficie del balcone è pari a 3,70 mq

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 8 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data provider*:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00**.



Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 8 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

MAPP.LE 7056 - SUB. 24: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P2	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
Balcone	mq	3,70	0,33	1,22	1.200,00	1/1	1.465,20
TOTALE SUPERFICIE	mq	36,60		34,12			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>40.945,20</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°8:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **40.945,20**

**VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 40.945,20x5%)** = € **2.047,26**

**Arrotondamento** = € **7,54**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 8** = € **43.000,00**



## LOTTO 9

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO TERZO**

NCEU mapp. 7056 sub. 25



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano terzo:**

Foglio 51, mappale **7056 sub. 25**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, Rendita 262,10 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 3



Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 25 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), e al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano terzo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 25:**

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 1962), prospetto su altra proprietà (mapp. 1968), altra proprietà (mapp. 7056 sub 26), BCNC mapp. 7056 sub. 1

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 25** è un appartamento con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito da disimpegno, cucina/soggiorno, bagno (privo di finestra) e camera.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica per zona giorno e bagno, parquet nella camera, rivestimento in ceramica nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare,



serramenti il legno con vetrocamera, ante esterne in legno per le sole finestre della camera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 58,50 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 9 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale,



stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

#### LOTTO 9 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

MAPP.LE 7056 - SUB. 25: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P3	mq	58,50	1,00	58,50	1.200,00	1/1	70.200,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	58,50		58,50			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>70.200,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°9:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>70.200,00</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 70.200,00x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>3.510,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>-10,00</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 9</b>	<b>= €</b>	<b>73.700,00</b>



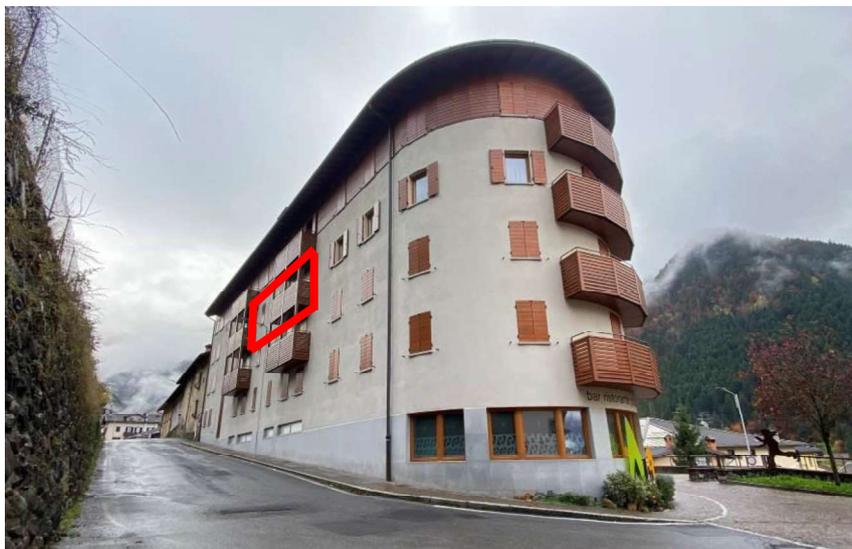
## LOTTO 10

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO TERZO**

NCEU mapp. 7056 sub. 30



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano terzo:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub.30**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 3

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Il mappale 7056 sub 30 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 5 (corridoio piano terzo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano terzo**: Foglio 51, **mappale 7056 sub. 30**:

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 7056 sub 31), BCNC mapp. 7056 sub. 5, altra proprietà (mapp. 7056 sub 29).

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 30** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.



Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

La superficie del balcone è pari a 3,70 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 10 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **affittato** con contratto di affitto con scadenza 31/12/2024

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale,



stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 10 - APPARTAMENTO PIANO TERZO**

<b>MAPP.LE 7056 - SUB. 30: ARREDATO E AFFITTATO FINO AL 31/12/24</b>							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P3	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
Balcone	mq	3,70	0,33	1,22	1.200,00	1/1	1.465,20
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	mq	36,60		34,12			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>40.945,20</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°10:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>40.945,20</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 40.945,20x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>2.047,26</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>7,54</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 10</b>	<b>= €</b>	<b>43.000,00</b>



## LOTTO 11

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO TERZO**

NCEU mapp. 7056 sub. 31



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano secondo:**

Foglio 51, mappale **7056 sub. 31**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 3,



Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 7056 sub 31 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 5 (corridoio piano terzo).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano secondo:** Foglio 51, **mappale 7056 sub. 31:**

prospetto su via della Costa, BCNC mapp. 7056 sub. 1, BCNC mapp. 7056 sub. 5, altra proprietà (mapp. 7056 sub 30).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 31** è un monolocale con destinazione residenziale, allo stato attuale è **arredato** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento è costituito zona giorno con angolo cucina, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet per zona giorno e camera, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.



Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

La superficie del balcone è pari a 3,70 mq

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 08/01/2020 e ha validità fino al 08/01/2030.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 11 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data provider*:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00**.



Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 11 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

MAPP.LE 7056 - SUB. 31: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P3	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
Balcone	mq	3,70	0,33	1,22	1.200,00	1/1	1.465,20
TOTALE SUPERFICIE	mq	36,60		34,12			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>40.945,20</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°11:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>40.945,20</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 40.945,20x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>2.047,26</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>7,54</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 11</b>	<b>= €</b>	<b>43.000,00</b>



## LOTTO 12

COMUNE DI SCHILPARIO

via della Costa n.10 SCHILPARIO (BG)

**APPARTAMENTO PIANO QUARTO**

NCEU mapp. 7056 sub. 37



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Appartamento piano quarto:**

Foglio 51, **mappale 7056 sub.37**

Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Rendita 149,77 €

Via Della Costa n. 10/B, Piano 4

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Il mappale 7056 sub 37 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5), al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra) e al mappale 7056 sub. 6 (corridoio piano quarto).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 2** alla presente: visure catastali; **Allegato 3** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano quarto**: Foglio 51, **mappale 7056 sub. 37**:

prospetto su via della Costa, altra proprietà (mapp. 7056 sub 38), BCNC mapp. 7056 sub. 6, altra proprietà (mapp. 7056 sub 36).

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 7056 sub 37** è un monolocale mansardato con destinazione residenziale, allo stato attuale risulta **privo di arredo** (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica), ad eccezione del bagno, nel quale sono presenti sanitari, piatto doccia e box doccia.

L'appartamento è costituito da un monolocale con antibagno e bagno.

L'appartamento ha un balcone, con barriera in legno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet, pavimento in ceramica in bagno e antibagno, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte



interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta arredato, e in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 32,90 mq.

La superficie del balcone è pari a 3,70 mq.

Indice di prestazione energetica: D

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 26/12/2019 e ha validità fino al 26/12/2029.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 12 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Schilpario, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 900,00 max 1.200,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.200,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 12 - APPARTAMENTO PIANO QUARTO

MAPP.LE 7056 - SUB. 37: NON ARREDATO (BAGNO ATTREZZATO)							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento P4	mq	32,90	1,00	32,90	1.200,00	1/1	39.480,00
Balcone	mq	3,70	0,33	1,22	1.200,00	1/1	1.465,20
TOTALE SUPERFICIE	mq	36,60		34,12			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>40.945,20</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°12:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **40.945,20**

**Arrotondamento** = € **54,80**

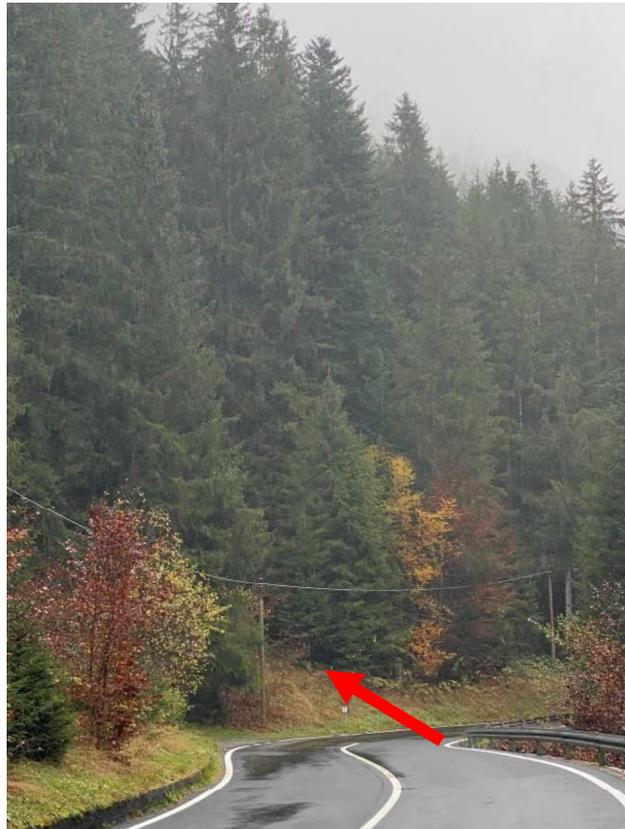
**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 12** = € **41.000,00**



## 6.2 – BOSCO

### LOTTO 13

SCHILPARIO (BG) - CT mapp. 4244



#### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il terreno è posto in Comune di Schilpario, provincia di Bergamo, lungo la strada provinciale 294 della Val di Scalve.

Il bene si trova in una posizione periferica, in zona boschiva.



Ortofoto tratta da Google Earth – indicazione posizione area

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, hanno confermato che il terreno risulta, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per la quota di proprietà e di possesso pari a **2156/2160** a seguito dei seguenti atti di compravendita (**Allegato 2**):

- atto 03/04/2008 n. 105951 rep. notaio Franco Schiantarelli trascritto a BG il 23/04/2003 ai n.ri 26749/15866 – per la quota di 2155/2160
- decreto di trasferimento del 20/04/2009 n. 15318 Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo il 13/07/2009 ai n.ri 43005/26124, rettificato il 19/05/2010 n.ri 26975/15329 – per la quota di 1/2160



### ➤ *Situazione urbanistica*

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio Variante 1 approvato con deliberazione del C.C. n. 6 del 11/02/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 23 del 04/06/2014) il terreno risulta inserito in Ambiti Boscati – art. 25 N.T.A. (**Allegato 6** alla presente: – estratto P.G.T. tavola P.R. 2.1 e stralcio N.T.A.).

Nella Carta dei Vincoli tav. CG/03 del 02/02/2024 il terreno viene identificato come zona di frana quiescente Fq.

Nella Carta di Pericolosità sismica tav. CG/01 il terreno viene identificato come zona Z1b – Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti – effetto instabilità.

### ➤ *Identificazione catastale*

Il terreno è catastalmente individuato nel C.T. al Foglio 9 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:

#### **Terreno:**

Foglio 9, **mappale 4244**,

bosco alto, Classe 1, vani 5, superficie 18.90 are, Reddito Dominicale € 7,32, Reddito Agrario € 0,59

Impianto meccanografico del 01/06/1988

I beni risultano catastalmente intestati alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per la quota di proprietà e di possesso di 1/2160.

**Si sottolinea che la quota di proprietà riportata sulla visura catastale NON E' CORRETTA. Come risulta dall'ispezione ipo-catastale allegata alla presente, la società BETTONI I.Q. s.r.l. è proprietaria complessivamente di 2156/2160.**



➤ *Formazione dei lotti omogenei per la vendita*

Stante la configurazione e l'utilizzo, i beni commercialmente costituiscono un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Mapp. 4244** – bosco alto: mappale 3424, mappale 2936, strada provinciale 294 della Val di Scalve, mappale 4153

Si veda estratto di mappa **Allegato 5** alla presente

➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IS 09/04/2024 N 18266/2590 Ipoteca Giudiziale per il minor importo di €**

anziché sul complessivo importo di € **gravante tra l'altro**

**l'area al mappale 4244**

Segnalo che erroneamente viene indicata per quota intera!!!

- **TR 31/07/2024 N 42756/31027 Pignoramento a favore**

Segnalo che erroneamente viene indicata per quota intera!!!

- **TR 02/08/2024 N 43639/31643 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione – vedasi stampa nota –**

Segnalo che erroneamente viene indicata quota di 1/2160

- **TR 15/02/2008 N 11558/7424 Atto giudiziario del 26/03/1983 n 1524 Trib di Bg**



ordinanza di approvazione di progetto divisionale a F/C signori Grassi – Spada –  
Rizzi

## **Allegato 7**

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Si tratta di un terreno adiacente alla strada provinciale 294 della Val di Scalve e parzialmente visibile dalla strada stessa.

Il terreno è attualmente adibito a bosco.

Il terreno ha superficie catastale di 18.90 are (1.890 mq)

### ➤ *Stato di occupazione, uso e possesso*

I beni risultano catastalmente intestati alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 **per la quota di proprietà e di possesso di 1/2160.**

**Si sottolinea che la quota di proprietà riportata sulla visura catastale NON E' CORRETTA. Come risulta dall'ispezione ipo-catastale allegata alla presente, la società BETTONI I.Q. s.r.l. è proprietaria complessivamente di 2156/2160.**

### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Per la stima del bene al mq è stata utilizzata la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni, Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Bergamo – anno 2024.

Il terreno oggetto di valutazione è situato il comune di Schilpario, Regione Agraria 2.

Il valore al mq del Bosco Alto Fusto in regione agraria 2 è pari a 1,95 €/mq.



## LOTTO 13 - BOSCO

MAPP.LE 4244: BOSCO ALTO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE CATATALE	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Terreno (bosco)	mq	1.890,00	1,00	1.890,00	1,95	2156/2160	3.678,68
TOTALE SUPERFICIE	mq	1.890,00		1.890,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>3.678,68</b>

### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°13:

<b>VALORE TOTALE TERRENO</b>	<b>= €</b>	<b>3.685,50</b>
<b>Quota di proprietà</b>	<b>=</b>	<b>2.156/2.160</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>= €</b>	<b>1,32</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 13</b>	<b>= €</b>	<b>3.680,00</b>



# **(B)\_BORNO (BS)**

## **7. BENI IN COMUNE DI BORNO (BS)**

### **7.1 – LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO**

via Vittorio Veneto n. 3 BORNO (BS)

NCEU mapp. 554 sub. 8

LOTTO 14



**LOTTO 14**

**COMUNE DI BORNO**

via Vittorio Veneto n. 3 BORNO (BS)

NCEU mapp. 554 sub. 8

**LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO**



### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il bene è posto in Comune di Borno, provincia di Brescia, in via Vittorio Veneto n°3.

Il bene si trova nel centro storico del comune, in zona residenziale.



Ortofoto tratta da Google Earth

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che il bene risulta, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso a seguito del seguente atto di compravendita (**Allegato 2**):

- atto 19/08/2009 n. 108102 rep. notaio Giorgio Cemmi trascritto a Breno il 24/08/2009 ai n.ri 5547/3986



### ➤ *Situazione edilizia e urbanistica*

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di concessione in sanatoria per opere abusive, a cui ha fatto seguito concessione-autorizzazione in sanatoria del 25/11/1995 Prot. n. 755/15
- Permesso di costruire n. 65/04 rilasciato il 30/03/2006 per opere di ristrutturazione.
- Agibilità attestata per silenzio/assenso il 22/07/2008 Prot. n. 4486.

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 20 del 23/05/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 2 del 07/01/2015) l'intero fabbricato risulta inserito in Zona A – Centro storico – art. 24 N.T.A.

### ➤ *Identificazione catastale*

Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Borno (BS), come di seguito:

#### **Locale commerciale con deposito:**

Sezione Urbana BOR, Foglio 19, **mappale 554 sub.8**

Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 44 mq, Superficie catastale totale 47 mq, Rendita 802,16 €, Via Vittorio Veneto n. 3, Piano S1-T

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il mappale 554 sub.8 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC ai sub 8-9) identificate catastalmente al mappale 554 sub. 10 (scala dal piano S1 al piano terra e disimpegno al piano S1).



In forza dell'atto di compravendita Rep. 40502 Racc. 14431 Notaio Paola Esposito, il bene di cui al Lotto 14 gode della seguente servitù di passo:

*"...(omissis...) La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto ad ogni conseguente effetto di legge che col presente atto rimane costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. servitù di passo pedonale da esercitarsi attraverso l'area posta a ovest del mappale 554 sub. 11 del foglio 19 (fondo servente), che rimane conseguentemente gravata per consentire l'accesso dall'unità immobiliare posta al piano terra di cui al mappale 554 sub. 8 alla scala comune di cui al mappale 554 sub. 10 del foglio 19 (comune al mappale 554 sub. 8 e 9 del foglio 19) per accedere, tramite la suddetta scala, al locale deposito posto al piano interrato di cui al mapp. 554 sub. 8 foglio 19 (fondo dominante)"*

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

### ➤ *Formazione di lotti omogenei per la vendita*

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

#### **Locale commerciale piano terra:** Foglio 19, **mappale 554 sub. 8:**

via Vittorio Veneto, altra proprietà (mappale 554 sub.11), mappale 554 sub. 10 (BCNC), altra proprietà (mappale 252), altra proprietà (mappale 254)

#### **Deposito piano S1:** Foglio 19, **mappale 554 sub. 8:**

altra proprietà (mappale 554 sub. 9), mappale 554 sub. 10 (BCNC)



➤ **Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)**

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IS 02/05/2024 N 2656/217 Ipoteca Giudiziale a favore**

Ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Bergamo per il minor capitale di €  
anziché sul complessivo importo di € - vedasi stampa nota  
allegata

• **TR 05/08/2024 N 5196/4276** Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione – vedasi stampa nota -

• **TR 02/09/2024 N5622/4631 Pignoramento a favore**

a carico tra l'altro dell'immobile sopra citato– vedasi stampa nota.

L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €

**Allegato 7**

➤ **Descrizione e consistenza**

Il bene di cui al mappale 554 sub 8 è costituito da piano terra e piano interrato.

Il piano terra è adibito a locale commerciale, è costituito da un solo vano e allo stato attuale è dotato di struttura lignea e pannellatura fisse. (Allegato 1 alla presente – documentazione fotografica).

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione.



Si accede al piano interrato mediante una scala esterna pavimentata, in comune ad altre unità immobiliari. Il piano interrato è costituito da un vano, adibito a deposito e da un bagno.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, rivestimento in ceramica per le pareti del bagno.

La superficie lorda del locale commerciale al piano terra è pari a 38,30 mq.

La superficie lorda del deposito con bagno al piano interrato è pari a 41,20 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e occupazione*

Il bene di cui al Lotto 14 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il bene attualmente risulta **locato** con contratto di affitto stipulato in data 02/11/2020, con decorrenza dal 02/11/2020, durata di 6 anni, scadenza il 31/10/2026, salvo tacita proroga di sei anni in sei anni ove non venga effettuata disdetta da comunicare almeno 12 mesi prima della scadenza. (Allegato 9)

La rendita annuale dell'immobile fino a scadenza del contratto è di € 3.000,00 + iva.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:



OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione commerciale, negozi, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 1.200,00 max 1.850,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, l’epoca di costruzione, la tipologia degli impianti e l’ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.500,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 14 - LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO**

<b>MAPP.LE 554 - SUB. 8</b>							
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M.</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>INDICE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>VALORE €/MQ</b>	<b>PROP.</b>	<b>TOTALE VALORE</b>
Negozi PT	mq	38,30	1,00	38,30	1.500,00	1/1	57.450,00
Magazzino P interr.	mq	41,20	0,50	20,60	1.500,00	1/1	30.900,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	79,50		58,90			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>88.350,00</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°14:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **88.350,00**

**Arrotondamento** = € **0,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 14** = € **88.350,00**



## **7.2 – APPARTAMENTI con CANTINE e BOX**

via Milano n. 15 BORNO (BS)

NCEU mapp. 2934 sub. 9-10-38-40-54-57-59

LOTTE 15-16-17-18-19



### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il compendio immobiliare è posto in Comune di Borno, provincia di Brescia, in via Milano n°15.

Il bene si trova in una posizione semiperiferica del comune, in zona residenziale e panoramica.



Ortofoto tratta da Google Earth

I beni oggetto di valutazione sono inseriti nel complesso residenziale “Pizzo Camino”, costituito da quattro piani fuori terra e due piani interrati.

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che le porzioni del compendio immobiliare (oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale e meglio specificati nei paragrafi seguenti) risultano, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per l’intera quota di proprietà e di possesso a seguito dei seguenti atti di compravendita (**Allegato 2**):

- L’area al mappale 1631 e l’intero fabbricato già censito con i mappali 2394 sub 1 -2 è pervenuto con atto 11/05/2005 n 101192 Rep Notaio Giorgio Cemmi trascritto a



Breno il 25/05/2005 ai N 4209/3072, per acquisto dalla

- Alla detti immobili risultano pervenuti con 28/04/73 n 4632 Rep Notaio P. Ricca trascritto a Breno il 16/05/1973 n 1793/1586; nonché per atto 28/03/83 n 13626 Rep Notaio P. Ricca trascritto a Breno il 21/04/1983 ai N 1555/1366

### ➤ *Situazione edilizia e urbanistica*

Il compendio immobiliare nel quale sono inserite le porzioni oggetto della presente perizia è stato realizzato dalla ditta BETTONI IQ s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163, a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 23/05 del 29/07/2005 prot. 4920
- Denuncia di inizio attività del 14/06/2007 prot. 3915
- Certificato di agibilità parziale del 25/06/2008 prot. n. 3843

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 20 del 23/05/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 2 del 07/01/2015) l'intero fabbricato risulta inserito in Zona B2 – residenziale semintensiva esistente e di completamento – art. 27 N.T.A.

### ➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IS 09/08/2005 N 6712/1209 Ipoteca volontaria a favore**

€                                      somma capitale €                                      vedasi stampa nota



- **IS 02/05/2024 N 2656/217 Ipoteca Giudiziale a favore**

Ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Bergamo per il minor capitale di € anziché sul complessivo importo di €  
vedasi stampa nota allegata

- **TR 05/08/2024 N 5196/4276** Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione – vedasi stampa nota -

- **TR 02/09/2024 N 5622/4631** Pignoramento a favore

' a carico tra l'altro dell'immobile sopra citato – vedasi stampa nota  
L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €

Si segnala che con atto 23/12/2023 n 3913 Rep Notaio Emilio Pizio trascritto a Breno il 28/12/2023 n 8249/6635 la società vende le unità identificate con i mappali 2394/11-36-53 (non oggetto della presente perizia)

Per le suddette unità ai sub 11 - 36 e 53 esiste domanda giudiziale per revoca atti a Trascrizione 12/08/2024 n 5467/4498.

## **Allegato 7**

### ➤ *Formazione di lotti omogenei per la vendita*

Stante le diverse caratteristiche che contraddistinguono i compendi immobiliari individuati da valutare e la loro separata e singola possibilità di cessione, lo scrivente ha predisposto per ognuno un LOTTO, contenente i dati, le informazioni e tutti gli elementi necessari non solo per una corretta e compiuta singola individuazione, ma anche e soprattutto per una separata e comoda consultazione ed eventuale divulgazione.



## **LOTTO 15**

**COMUNE DI BORNO**

via MILANO n.15 BORNO (BS)

**APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO**

**+ CANTINA PIANO INTERRATO 1**

APPARTAMENTO: NCEU mapp. 2394 sub. 9

CANTINA: NCEU mapp. 2394 sub. 38



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Borno (BS),  
come di seguito:



### **Appartamento piano terra e piano interrato:**

Foglio 1, **mappale 2394 sub. 9**

Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita 340,86 €

Via Milano n. 15, Piano S1-T

Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/02/2021 – Pratica n. BS0012919 in atti dal 11/02/2021 – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4954.1/2021)

### **Cantina piano interrato 1:**

Foglio 1, **mappale 2394 sub. 38**

Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Superficie catastale totale 7 mq, Rendita 9,30 €

Via Milano n. 15, Piano S1

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Il mappale 2394 sub. 9 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori), al mappale 2394 sub. 7 (vano scale, ascensore e locale macchine) e al mappale 2394 sub. 71 (cortile, giardino, camminamenti).

Il mappale 2394 sub. 38 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori), al mappale 2394 sub. 7 (vano scale, ascensore e locale macchine) e al mappale 2394 sub. 4 (corridoio piano interrato 1)

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).



Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano terra e interrato: Foglio 1, mappale 2394 sub. 9:**

mapp. 2394 sub. 71, mapp. 2394 sub. 10, mapp. 2394 sub. 7, mapp. 2394 sub. 11

**Cantina piano interrato 1: Foglio 1, mappale 2394 sub. 38:**

mapp. 2394 sub. 4, mapp. 2394 sub. 37, terrapieno, mapp. 2394 sub. 39

➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 2394 sub 9** è un appartamento al piano terra con lavanderia e taverna al piano interrato (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento al piano terra è costituito cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. L'appartamento ha un portico, con pavimentazione in luserna e barriera in legno.

Si accede al piano interrato mediante una scala interna pavimentata. Il piano interrato è costituito da lavanderia e taverna.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera, ante esterne in legno per camere e bagno.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta **arredato**, e in buono stato di conservazione.

La cantina di cui al **mappale 2394 sub 38** è situata al piano primo interrato (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica). Si accede alla stessa mediante vano scala e ascensore comune ad altre unità immobiliari.



La cantina ha porta di accesso metallica e pavimentazione in gres.

La superficie lorda dell'appartamento (piano terra e piano interrato) è pari a 114,00 mq.

La superficie del portico è pari a 8,50 mq

Indice di prestazione energetica: E

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 16/09/2022 e ha validità fino al 16/09/2032.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 15 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 1.150,00 max 1.450,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli



impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 1.300,00 €/mq.

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 15 - APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO  
 + CANTINA PIANO INTERRATO 1**

MAPP.LE 2394 - SUB. 9 + MAPP.LE 2394 SUB. 38: ARREDATO							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento PT sub. 9	mq	74,00	1,00	74,00	1.300,00	1/1	96.200,00
Taverna PI	mq	40,00	0,50	20,00	1.300,00	1/1	26.000,00
Portico PT	mq	8,50	0,35	2,98	1.300,00	1/1	3.867,50
Cantina sub. 38	mq	7,35	0,25	1,84	1.300,00	1/1	2.388,75
TOTALE SUPERFICIE	mq	129,85		98,81			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>128.456,25</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°15:

**VALORE TOTALE IMMOBILE = € 128.456,25**

**VALORE TOTALE BENI MOBILI (€ 128.456,25x5%) = € 6.422,81**

**Arrotondamento = € -79,06**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 15 = € 134.800,00**



## **LOTTO 16**

COMUNE DI BORNO

via MILANO n.15 BORNO (BS)

**APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO**

**+ CANTINA PIANO INTERRATO 1**

APPARTAMENTO: NCEU mapp. 2394 sub. 10

CANTINA: NCEU mapp. 2394 sub. 40



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Borno (BS),  
come di seguito:

**Appartamento piano terra e piano interrato:**

Foglio 1, mappale 2394 sub. 10



Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, Rendita 371,85 €

Via Milano n. 15, Piano S1-T

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

### **Cantina piano interrato 1:**

Foglio 1, mappale 2394 sub. 40

Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Superficie catastale totale 7 mq, Rendita 9,30 €

Via Milano n. 15, Piano S1

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Il mappale 2394 sub. 10 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori), al mappale 2394 sub. 7 (vano scale, ascensore e locale macchine) e al mappale 2394 sub. 71 (cortile, giardino, camminamenti).

Il mappale 2394 sub. 40 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori), al mappale 2394 sub. 7 (vano scale, ascensore e locale macchine) e al mappale 2394 sub. 4 (corridoio piano interrato 1)

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Appartamento piano terra e interrato:** Foglio 1, mappale 2394 sub. 10:



mapp. 2394 sub. 71, mapp. 2394 sub. 7, mapp. 2394 sub. 9.

**Cantina piano interrato 1:** Foglio 1, **mappale 2394 sub. 40:**

mapp. 2394 sub. 4, mapp. 2394 sub. 39, terrapieno, mapp. 2394 sub. 11

➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 2394 sub 10** è un appartamento al piano terra con lavanderia, disimpegno e taverna al piano interrato (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

L'appartamento al piano terra è costituito cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. L'appartamento ha un portico, con pavimentazione in luserna e barriera in legno.

Si accede al piano interrato mediante una scala interna a chiocciola in legno. Il piano interrato è costituito da lavanderia, disimpegno e taverna.

Le finiture sono di tipo ordinario: pavimenti in ceramica per zona giorno, bagno e piano interrato, pavimenti in parquet per le camere, rivestimento in ceramica solo nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare, serramenti il legno con vetrocamera, ante esterne in legno per camere e bagno.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato alimentato a gas metano, con corpi scaldanti metallici.

L'appartamento si presenta **privo di arredamento** (ad eccezione del bagno, che risulta attrezzato), e in buono stato di conservazione.

La cantina di cui al **mappale 2394 sub 40** è situata al piano primo interrato (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica). Si accede alla stessa mediante vano scala e ascensore comune ad altre unità immobiliari.

La cantina ha porta di accesso metallica e pavimentazione in gres.



La superficie lorda dell'appartamento (piano terra e piano interrato) è pari a 133,20 mq.

La superficie del portico è pari a 4,80 mq

Indice di prestazione energetica: C

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 18/12/2023 e ha validità fino al 18/12/2033.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 16 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta **libero e non occupato**.

#### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 1.150,00 max 1.450,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario



per il bene oggetto di stima sia pari a 1.300,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 16 - APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO  
 + CANTINA PIANO INTERRATO 1**

MAPP.LE 2394 - SUB. 10 + MAPP.LE 2394 SUB. 40							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Appartamento PT sub. 10	mq	74,20	1,00	74,20	1.300,00	1/1	96.460,00
Taverna PI	mq	59,00	0,50	29,50	1.300,00	1/1	38.350,00
Portico PT	mq	4,80	0,35	1,68	1.300,00	1/1	2.184,00
Cantina sub. 40	mq	7,60	0,25	1,90	1.300,00	1/1	2.470,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	145,60		107,28			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>139.464,00</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°16:

**VALORE TOTALE IMMOBILE = € 139.464,00**

**Arrotondamento = € -64,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 16 = € 139.400,00**



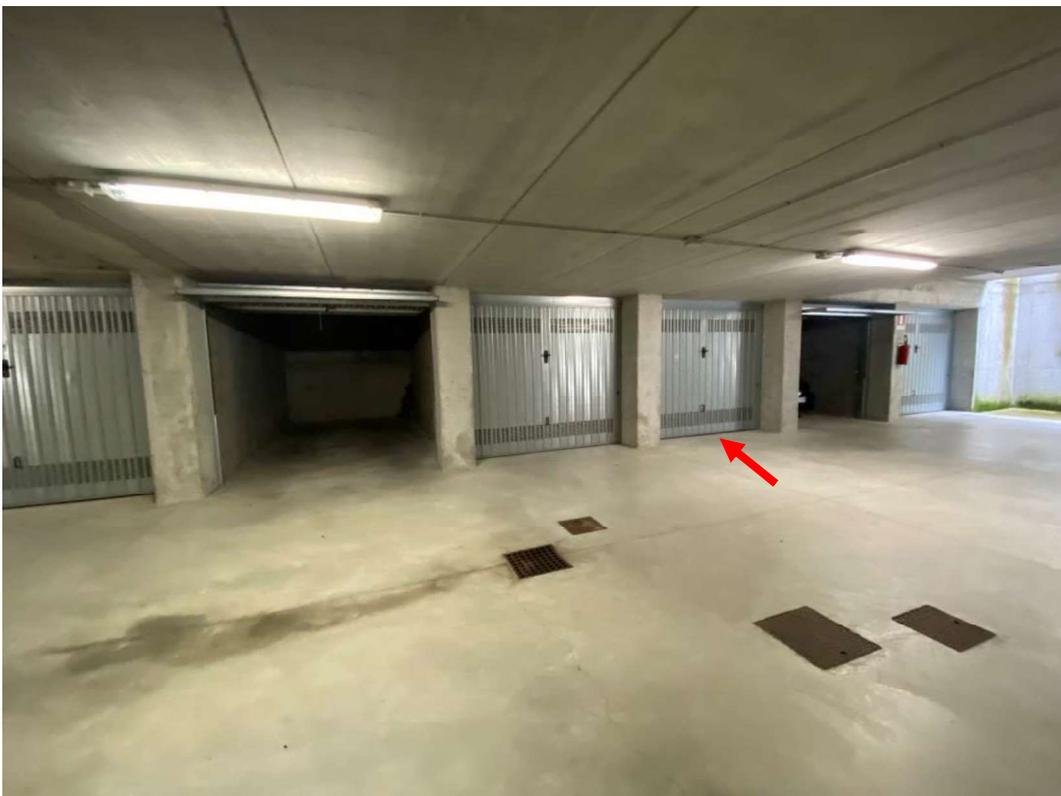
## LOTTO 17

COMUNE DI BORNO

via MILANO n.15 BORNO (BS)

**BOX PIANO INTERRATO 2**

NCEU mapp. 2394 sub. 54



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Borno (BS),  
come di seguito:

#### **Box piano interrato 2:**

Foglio 1, mappale 2394 sub. 54

Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita 52,89 €



Via Milano n. 15, Piano S2

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Il mappale 2394 sub. 54 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Box interrato 2:** Foglio 1, **mappale 2394 sub. 54:**

mapp. 2394 sub. 55, mapp. 2394 sub. 61, mapp. 2394 sub. 53, BCNC mapp. 2394 sub. 6.

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 2394 sub 54** è un box posto al piano secondo interrato. (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Il box ha pavimentazione in battuto di cemento e basculante metallica ad apertura manuale.

Il box è in buono stato di conservazione.

La superficie lorda del box è pari a 16,80 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.



➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 17 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il box, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: box, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 620,00 max 850,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 850,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 17 -BOX PIANO INTERRATO 2

MAPP.LE 2394 - SUB. 54							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
BOX sub. 54	mq	16,80	1,00	16,80	850,00	1/1	14.280,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	16,80		16,80			
<b>TOTALE</b>							<b>14.280,00</b>

### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n° 17:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **14.280,00**

**Arrotondamento** = € **20,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 17** = € **14.300,00**



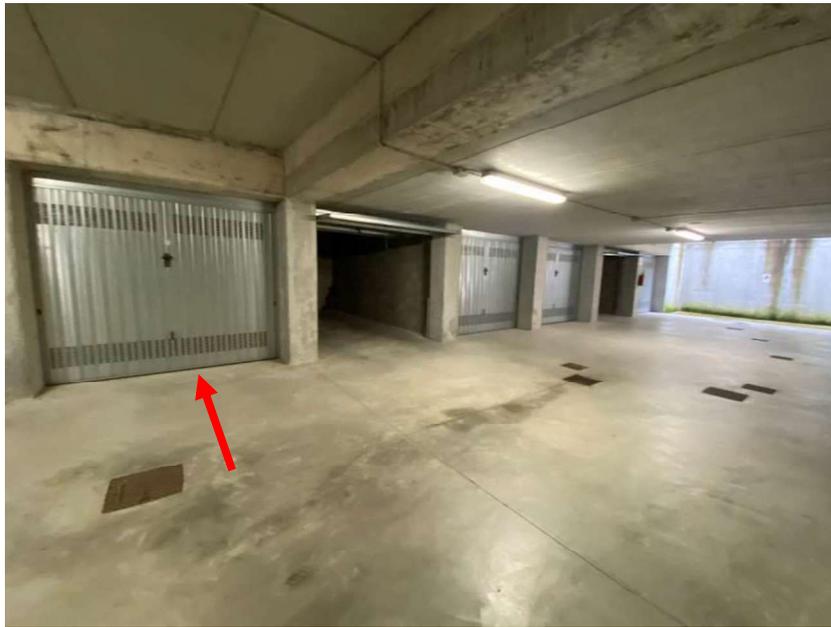
## LOTTO 18

COMUNE DI BORNO

via MILANO n.15 BORNO (BS)

### BOX PIANO INTERRATO 2

NCEU mapp. 2394 sub. 57



#### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Borno (BS),  
come di seguito:

#### **Box piano interrato 2:**

Foglio 1, **mappale 2394 sub. 57**

Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita 52,89 €

Via Milano n. 15, Piano S2

Variatione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie



Il mappale 2394 sub. 57 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Box interrato 2:** Foglio 1, **mappale 2394 sub. 57:**

mapp. 2394 sub. 58, mapp. 2394 sub. 60, mapp. 2394 sub. 56, BCNC mapp. 2394 sub. 6.

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 2394 sub 57** è un box posto al piano secondo interrato. (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Il box ha pavimentazione in battuto di cemento e basculante metallica ad apertura manuale.

Il box è in buono stato di conservazione.

La superficie lorda del box è pari a 16,80 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.



➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 18 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il box, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: box, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 620,00 max 850,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 850,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 18 - BOX PIANO INTERRATO 2

MAPP.LE 2394 - SUB. 57							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
BOX sub. 57	mq	16,80	1,00	16,80	850,00	1/1	14.280,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	16,80		16,80			
<b>TOTALE</b>							<b>14.280,00</b>

### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n° 18:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **14.280,00**

**Arrotondamento** = € **20,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 18** = € **14.300,00**



## LOTTO 19

COMUNE DI BORNO

via MILANO n.15 BORNO (BS)

### BOX PIANO INTERRATO 2

NCEU mapp. 2394 sub. 59



#### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Borno (BS),  
come di seguito:

#### **Box piano interrato 2:**

Foglio 1, mappale 2394 sub. 59

Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 20 mq, Rendita 52,89 €



Via Milano n. 15, Piano S2

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Il mappale 2394 sub. 59 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 2394 sub. 6 (corsello, area di manovra e vano contatori).

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Box interrato 2**: Foglio 1, **mappale 2394 sub. 59**:

BCNC mapp. 2394 sub. 6, mapp. 2394 sub. 60, mapp. 2394 sub. 56.

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 2394 sub 59** è un box posto al piano secondo interrato. (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Il box ha pavimentazione in battuto di cemento e basculante metallica ad apertura manuale.

Il box è in buono stato di conservazione.

La superficie lorda del box è pari a 16,80 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.



➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 19 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il box, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: box, destinazione residenziale, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 620,00 max 850,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, la recente costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 850,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 19 - BOX PIANO INTERRATO 2

MAPP.LE 2394 - SUB. 59							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
BOX sub. 59	mq	16,80	1,00	16,80	850,00	1/1	14.280,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	16,80		16,80			
<b>TOTALE</b>							<b>14.280,00</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n° 19:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **14.280,00**

**Arrotondamento** = € **20,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 19** = € **14.300,00**



### **7.3 – ALBERGO con BOX costituenti ramo d'azienda**

via Roma n. 9 – via Caidone n. 3 BORNO (BS)

NCEU mapp. 98 sub. 6

NCEU mapp. 5564

#### LOTTO 20



#### **LOTTO 20**

COMUNE DI BORNO

via Roma n. 9 – via Caidone n. 3 BORNO (BS)

**ALBERGO con BOX costituenti ramo d'azienda**

NCEU mapp. 98 sub. 6

NCEU mapp. 5564

#### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il bene è posto in Comune di Borno, provincia di Brescia, in via Roma n° 9, con box in via Caidone n° 3.

Il bene si trova nel centro storico del comune, in zona residenziale.



Ortofoto tratta da Google Earth

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che il bene risulta, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso a seguito del seguente atto di compravendita (**Allegato 2**):

- atto 18/10/2007 n. 106016 rep. notaio Giorgio Cemmi trascritto a Breno il 23/10/2007 ai n.ri 9519/6983

### ➤ *Situazione edilizia e urbanistica*

Il fabbricato di cui al mappale 98 (albergo) è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie **per il mappale 98 - albergo**



- Licenza di costruzione n. 34/69 rilasciata dal comune di Borno il 17/10/1969 Prot. n. 1947
- Licenza di costruzione n. 34/72 rilasciata dal comune di Borno il 26/02/1973 Prot. n. 3077/72
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3866/350 del 03/04/1991
- Denuncia di inizio attività del 17/09/2001 Prot. n. 4605
- Concessione edilizia n. 41/02 del 28/05/2002 Prot. n. 1295
- Denuncia di inizio attività del 22/08/2002 Prot. n. 3658
- Concessione edilizia n. 24/03 del 22/09/2003 Prot. n. 1816
- Certificato di agibilità n. 2083 rilasciato in data 08/04/2004

Il fabbricato di cui al mappale 5564 (autorimessa) è stato realizzato in forza della

- Concessione edilizia n. 55/87 del 01/03/1998 Prot. n. 3892

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 20 del 23/05/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 2 del 07/01/2015) l'intero fabbricato risulta inserito in Zona A – Centro storico – art. 24 N.T.A.

### ➤ *Identificazione catastale*

Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Borno (BS), come di seguito:

#### **Albergo:**

Sezione Urbana BOR, Foglio 3, **mappale 98 sub.6**

Cat. D/2, Rendita 22.466,00 €, Via Roma n. 9, Piano S1-T-1-2-3



Variazione del 12/03/2009 Pratica n. BS0084481 in atti dal 12/03/2004 VER. ORD. D.M.  
701/94 CLASS. CONFER. (n. 13247.1/2004)

**Box:**

Sezione Urbana BOR, Foglio 3, **mappale 5564**

Cat. C/6, Classe 1, Rendita 480,05 €, Via Caidone n. 3, Piano S-1

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Si rimanda ai dati catastali (**Allegato 2** alla presente: visure catastali; **Allegato 3** alla presente: planimetrie catastali).

Si evidenzia che, al piano interrato, si è rilevata una difformità nelle partizioni interne: la porta dell'ufficio verso il disimpegno è in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Tuttavia la difformità interna non influisce sulla quantificazione del bene.

Il bene rientra nel ramo d'affitto di azienda commerciale Rep. n. 2961 Racc. n. 1979 del 01/06/2021 e verrà ceduto non in quanto bene immobiliare ma in quanto elemento costituente ramo d'azienda e quindi completo di arredi, autorizzazioni e licenze (contenute nel contratto d'affitto (Allegato 9)).

➤ *Formazione di lotti omogenei per la vendita*

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:



**Albergo**: Foglio 3, mappale 98 sub. 6:

via Caidone, via Roma, via Meschino, altra proprietà

**Box**: Foglio 3, mappale 5564:

via Caidone, altra proprietà

➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IS 11/10/2002 N 6372/907 a favore** € | somma capitale €  
| scadenza **rinnovata il 07/10/2022 n 6530/806** - vedasi stampa  
note
- **IS 23/10/2007 N 9520/1457 Ipoteca Volontaria** € | somma capitale €  
scadenza vedasi stampa nota
- **IS 02/05/2024 N 2656/217 Ipoteca Giudiziale a favore**

**Ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Bergamo per il minor capitale di €**

**anziché sul complessivo importo di €**

vedasi stampa nota

- **TR 05/08/2024 N 5196/4276 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione** – vedasi stampa nota
- **TR 02/09/2024 N 5622/4631 Pignoramento a favore**  
**a carico tra l'altro dell'immobile sopra citato– vedasi stampa**  
**nota** L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €



- **TR 20/09/1975 N 1637/1504 Vincolo di destinazione a favore Regione Lombardia**  
con il quale il sig \_\_\_\_\_ si è impegnato a vincolare a destinazione alberghiera per l'intera durata del contributo regionale cioè dal 01/01/73 al 31/12/1997 l'arredamento del fabbricato al mappale 98 e 3412 di Borno - vedasi stampa nota
- **TR 20/09/1975 N 1638/1505 Vincolo di destinazione a favore Regione Lombardia** con il quale il sig \_\_\_\_\_ si è impegnato a vincolare a destinazione alberghiera per l'intera durata del contributo regionale cioè dal 01/01/73 al 31/12/1997 il fabbricato al mappale 98 e 3412 di Borno – vedasi stampa nota
- **TR 26/02/1988 N 640/516** \_\_\_\_\_ vincola la superficie di mq 379 a parte dei mappali 99 e 3483 di Borno, al fine di ottenere la concessione per la costruzione di box interrati – vedasi stampa nota.
- **TR 22/07/2004 N 5142/3993 Vincolo di destinazione** d'uso alberghiero sull'immobile in Borno fg 3 mappale 98 sub 6, per un periodo di 5 anni – vedasi stampa nota

## **Allegato 7**

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al mappale 98 sub. 6 è costituito da quattro piani fuori terra e un piano interrato, oltre che da un'area esterna di proprietà esclusiva.

L'intero immobile di cui al mappale 98 sub. 6 ha **destinazione alberghiera**.

Si accede al piano interrato mediante due scale interne dal piano terra, e mediante una scala dall'esterno.



Il **piano interrato** è costituito da cucina, disimpegno, ufficio, bagno, n. 2 bagni costituiti da wc + doccia + antibagno ad uso del personale, n. 2 bagni costituiti da antibagno e n.2 wc ciascuno ad uso dei fruitori del ristorante, locale impianti.

Allo stato attuale risulta **arredato e attrezzato**. (Allegato 1 alla presente – documentazione fotografica).

Il bene si presenta in buono stato di conservazione.

Le finiture del piano interrato sono di tipo ordinario:

pavimenti e rivestimenti delle pareti in marmo per bagni e antibagni per i fruitori del ristorante, pavimenti e rivestimenti delle pareti in gres per bagni, docce e antibagni ad uso del personale, rivestimenti in gres per porzione delle pareti della cucina, pavimenti in gres per tutti gli altri locali del piano interrato, pareti intonacate e tinteeggiate, porte interne in legno tamburato/ legno e vetro. La zona cucina è compartimentata mediante porta tagliafuoco antipanico. La cucina al piano interrato è dotata di un montacarichi di collegamento con il piano terra.

Il **piano terra** si sviluppa su due livelli: una porzione è costituita da ingresso, reception e n. 3 sale ristorante. La seconda porzione, ribassata, è costituita da sala tv, sala riunioni, sala bar e cantina esposizione, oltre a centrale termica e locale generatore (questi ultimi hanno accesso dall'esterno e non sono internamente collegati con gli altri vani del piano terra).

Si accede alla zona ristorante dal piazzale esterno, attraverso una bussola di ingresso.

Si accede alla porzione ribassata direttamente dal piazzale esterno, con rampa interna per accesso disabili. La porzione ribassata è collegata con il resto del piano terra mediante una scala interna.



E' inoltre presente un'altra uscita dal piano terra verso il piazzale esterno, posta nella cantina esposizione.

Le finiture del piano terra sono di tipo ordinario:

pavimenti in cotto, pareti tinteggiate, soffitto a volta per la porzione ribassata, serramenti in legno.

Il piazzale esterno, carrale e parzialmente adibito a parcheggio, si sviluppa su livelli diversi, collegati mediante rampe. Ha pavimentazione in porfido per la porzione adibita a parcheggio, in luserna per la restante porzione.

Si accede al **piano primo (ammezzato)** mediante una scala interna con gradini in pietra.

L'immobile è dotato di ascensore.

Il piano primo è costituito da disimpegno e n. 6 camere con bagno.

Dal piano primo (ammezzato), attraverso una scala interna in pietra, si raggiunge un terrazzo, collegato mediante scala al piazzale esterno.

Le finiture del piano primo (ammezzato) sono di tipo ordinario:

Per il disimpegno: pavimenti in cotto, pareti tinteggiate;

per il terrazzo: pavimenti in gres per esterni

per le camere: pavimento in parquet nelle camere, pavimento e rivestimento in ceramica

per i bagni, serramenti in legno con oscuranti interne in legno, porte in legno massello.

Si accede al **piano secondo** mediante una scala interna con gradini in pietra. L'immobile è dotato di ascensore.

Il piano secondo, che si sviluppa su due quote differenti, è costituito da disimpegni e n. 9 camere con bagno: 4 camere con bagno nella porzione ribassata, 5 camere con bagno nella porzione rialzata.



Al piano secondo è presente un ampio terrazzo, al quale si accede da una scala con gradini in pietra dal piazzale al piano terra.

Le finiture del piano secondo sono di tipo ordinario:

Per il disimpegno: pavimenti in cotto, pareti tinteggiate;

per il terrazzo: pavimenti in gres per esterni

per le camere: pavimento in parquet nelle camere, pavimento e rivestimento in ceramica

per i bagni, serramenti in legno con oscuranti interne in legno, porte in legno massello.

Si accede al **piano terzo** mediante una scala interna con gradini in pietra. L'immobile è dotato di ascensore.

Il piano terzo, che si sviluppa su due quote differenti, è costituito da disimpegni e n. 7 camere con bagno: 4 camere con bagno nella porzione ribassata (una delle quali mansardata con copertura in legno massello a vista), 3 camere con bagno nella porzione rialzata (mansardate con copertura in legno massello a vista).

Le finiture del piano secondo sono di tipo ordinario:

Per il disimpegno: pavimenti in cotto, pareti tinteggiate;

per le camere: pavimento in parquet nelle camere, pavimento e rivestimento in ceramica

per i bagni, serramenti in legno con oscuranti interne in legno, porte in legno massello.

Due camere al piano terzo sono dotate di un piccolo balcone, ricavato nella copertura dell'immobile. I balconcini hanno pavimentazione in gres per esterni.

La superficie lorda dell'Albergo identificato catastalmente al mappale 98 sub. 6 è complessivamente pari a 1.708,00 mq (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo).

La superficie complessiva dei balconi (piano primo, secondo e terzo) è pari a 170,55 mq

La superficie dell'area esterna è pari a circa 500,00 mq.

Indice di prestazione energetica: B



L'attestato di certificazione energetica è stato redatto dal tecnico abilitato in data 17/05/2021 e ha validità fino al 17/05/2031.

La superficie lorda del box al piano interrato identificato catastalmente al mappale 5564 è pari a 176,00 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

Si evidenzia che, nel sopralluogo effettuato, si è rilevata la presenza del piano quarto, al quale si accede dal disimpegno del piano terzo attraverso una scala a chiocciola in legno. Il piano quarto non è riportato sull'elaborato planimetrico dell'immobile identificato dal mappale 98 sub. 6 e non risulta accatastato. Lo stesso piano quarto non risulta nemmeno concesso dal punto di vista edilizio, non essendo riportato negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale.

Il piano quarto allo stato attuale non è sanabile.

Pertanto lo scrivente NON ha considerato la superficie del piano quarto nella stima e nella quantificazione dell'immobile.

Visto che la difformità rilevata non è sanabile, lo scrivente, nella valutazione finale del lotto 20, ha inserito una detrazione dovuta al deprezzamento per la non conformità dell'immobile stesso.

Per completezza di procede alla descrizione del piano quarto, abusivo.

Il piano quarto è costituito da un vano arredato a camera, con bagno attrezzato.



La camera ha pavimentazione in parquet, è mansardata con copertura in legno massello a vista, ha serramenti in legno con vetrocamera.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimento delle pareti in ceramica, serramenti e lucernari in legno.

E' inoltre presente un piccolo balcone, ricavato nel profilo della copertura, con pavimentazione in gres per esterni.



Camera piano quarto ABUSIVO



Scala in legno di accesso A CAMERE ABUSIVE



Bagno piano quarto ABUSIVO



Camera ABUSIVA



Terrazzino ABUSIVO



Il LOTTO 20 è costituito inoltre dal box identificato catastalmente al mappale 5564. Il box, che si sviluppa al piano interrato, ha accesso carrabile da via Caidone. Si accede inoltre al box dal piazzale esterno, mediante una scala esterna pavimentata.

Il box ha basculante elettrica, pavimentazione in gres.

➤ *Stato di possesso, uso e occupazione*

Il bene di cui al Lotto 20 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il bene attualmente risulta locato con contratto di affitto di ramo di azienda commerciale stipulato in data 01/06/2021, durata di 1 anno, con il rinnovo automatico di anno in anno, salvo disdetta da effettuare tramite lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata che deve pervenire almeno tre mesi prima della scadenza. **(Allegato 9)**

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Borno, zona centrale, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione commerciale, negozi, stato conservativo normale, **valore di mercato (€/mq) min. 1.200,00 max 1.850,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, l'epoca di costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario



per il bene oggetto di stima sia pari a **800,00 €/mq.**

Ai fini della valutazione dei beni mobili (componente arredi) ricompresi nel lotto oggetto di perizia, lo scrivente ha determinato per i beni mobili un valore pari al 5% del valore immobiliare del lotto stesso.

Nella valutazione del bene e relativo valore a mq è già compresa la superficie del piazzale aperto esterno ad uso ingresso e parcheggio per un totale di circa mq. 500

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

**LOTTO 20 - ALBERGO con BOX costituenti ramo d'azienda**

MAPP.LE 98 - SUB. : 6 - MAPP.LE 5564							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Box - via Caidone	mq	176,00	0,50	88,00	800,00	1/1	70.400,00
Piano interrato	mq	280,00	0,50	140,00	800,00	1/1	112.000,00
Area esterna	mq	507,00	0,02	10,14	800,00	1/1	8.112,00
Piano terra	mq	540,00	1,00	540,00	800,00	1/1	432.000,00
Piano 1	mq	264,00	1,00	264,00	800,00	1/1	211.200,00
Terrazzo piano 1	mq	45,10	0,33	14,88	800,00	1/1	11.906,40
Piano 2	mq	347,00	1,00	347,00	800,00	1/1	277.600,00
Terrazzo piano 2	mq	119,00	0,33	39,27	800,00	1/1	31.416,00
Piano 3	mq	277,00	1,00	277,00	800,00	1/1	221.600,00
Terrazzi piano 3	mq	6,45	0,33	2,13	800,00	1/1	1.702,80
TOTALE SUPERFICIE	mq	2.561,55		1.722,42			
<b>TOTALE</b>							<b>1.377.937,20</b>

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°20 costituenti ramo d'azienda:

<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<b>= €</b>	<b>1.377.937,20</b>
<b>VALORE TOTALE BENI MOBILI (€1.377.937,20x5%)</b>	<b>= €</b>	<b>68.896,86</b>
<b>DEPREZZAMENTO PER NON CONFORMITA'</b>	<b>= €</b>	<b>68.896,86</b>
<b>Valore licenze e autorizzazioni</b>	<b>= €</b>	<b>0,00</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>= €</b>	<b>-37,20</b>
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 20</b>	<b>= €</b>	<b>1.377.900,00</b>



## ©\_ **SANTHIA' (VC)**

### **8. BENI IN COMUNE DI SANTHIA' (VC)**

#### **8.1 – UNITA' AD USO PRODUTTIVO – ARTIGIANALE E TERRENO EDIFICABILE**

Corso XXV Aprile snc SANTHIA' (VC)

NCEU mapp. 144 sub. 1-2

NCEU mapp. 143 sub. 8

NCEU mapp. 165 sub. 3-5

CT mapp. 166 e mapp. 167

LOTTI 21-22-23-24





### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il compendio immobiliare è posto in Comune di Santhià, provincia di Vercelli, in Corso XXV Aprile snc.

Il bene si trova in una posizione periferica del comune, in zona artigianale e industriale.

I beni oggetto di valutazione sono inseriti nel complesso “Aceri”



Ortofoto tratta da Google Earth

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che le porzioni del compendio immobiliare (oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale e meglio specificati nei paragrafi seguenti) risultano, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per l’intera quota di proprietà e di possesso a seguito dei seguenti atti di compravendita **(Allegato 2)**:



- Atto di compravendita del 14/12/2000 n. 53873 Rep. Notaio Dott. Pietro Amosso trascritto a Vercelli il 28/12/2000 ai n.ri 7470.1/2000
- L'originario mappale (123) di are 319,05 è pervenuto alla società con atto di scissione dalla società "Bettoni srl Azzone" del 14/08/2003 n. 95669 Rep. Notaio Franco Schiantarelli, trascritto a Vercelli il 26/08/2003 ai n.ri 7653/5313

### ➤ *Situazione edilizia e urbanistica*

Il compendio immobiliare nel quale sono inserite le porzioni oggetto della presente perizia è stato realizzato dalla ditta BETTONI IQ s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163, o dai danti causa della stessa a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia Onerosa n. 120/2002 del 17/09/2002 relativa alla realizzazione dell'immobile di cui al Foglio 33, Mappale 143 (Edificio A)
- Denuncia di Inizio Attività del 11/10/2003 Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 120/2002 del 17/09/2002 (immobile di cui al Foglio 33, Mappale 143 Edificio A)
- Richiesta del certificato di agibilità del 01/09/2004 (immobile di cui al Foglio 33, Mappale 143 Edificio A)
- Permesso di Costruire n. 24/04 del 17/03/2004 relativa alla realizzazione dell'immobile di cui al Foglio 33, Mappale 165 (Edificio C)
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 Prot. n. 3335 Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 24/04 del 17/03/2004 (immobile di cui al Foglio 33, Mappale 165 Edificio C)
- Richiesta del certificato di agibilità del 03/05/2006 (immobile di cui al Foglio 33,



Mappale 165 Edificio C)

- Certificato di Agibilità n. 22/2006 del 02/04/2009 (immobile di cui al Foglio 33, Mappale 165 Edificio C)

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 26/03/2018) l'area risulta parzialmente inserita in Zona BI – zona ad attività artigianali e produttive esistenti – art. 36 N.T.A.

➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IS 02/05/2024 N 3943/448 Ipoteca Giudiziale a favore**

Ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Bergamo per il minor capitale di €  
anziché sul complessivo importo di €

vedasi stampa nota allegata

- **TR 08/08/2002 N 7851/5619 atto 11/07/2002 n 65066 Rep Notaio Luigi Vercellotti** Convenzione edilizia a favore "Citta di Santhià" a carico tra l'altro del mappale 123

vedasi stampa nota allegata

- **TR 31/07/2024 N 6937/5553 Pignoramento a favore**

**a carico tra l'altro degli immobili sopra citati – vedasi stampa nota**

L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €



- **TR 05/08/2024 N 7112/5702 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Bettoni I.Q. srl in liquidazione – vedasi stampa nota -**

## **Allegato 7**

### ➤ *Formazione di lotti omogenei per la vendita*

Stante le diverse caratteristiche che contraddistinguono i compendi immobiliari individuati da valutare e la loro separata e singola possibilità di cessione, lo scrivente ha predisposto per ognuno un LOTTO, contenente i dati, le informazioni e tutti gli elementi necessari non solo per una corretta e compiuta singola individuazione, ma anche e soprattutto per una separata e comoda consultazione ed eventuale divulgazione.



Studio di Architettura e Urbanistica Architetto Fabio Danesi  
Endine Gaiano via Tonale 250 tel. 035/82.53.23  
E-mail: architetto.danesi@gmail.com pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

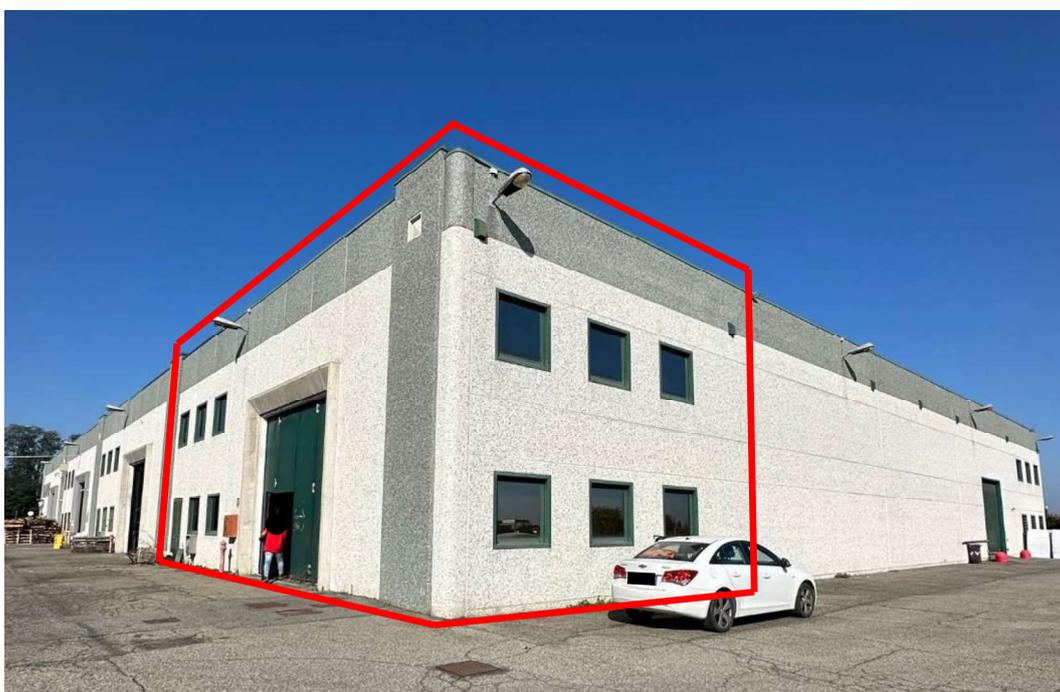
## LOTTO 21

COMUNE DI SANTHIA'

Corso XXV Aprile n.73H SANTHIA' (VC)

**PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE**

NCEU mapp. 143 sub. 8



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Santhià (VC),  
come di seguito:

#### **Capannone a uso produttivo - artigianale:**

Foglio 33, mappale 143 sub. 8

Cat. D/7, Rendita 2.528,00 €



Corso XXV Aprile n. 73H, Piano T

Variazione toponomastica del 30/10/2014 Pratica n. VC0099864 in atti dal 30/10/2014 –  
Variazione di toponomastica (n. 59487.1/2014).

### **SPECIFICA PER IL LOTTO E L'ACQUISTO**

Si precisa che, al pari dei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, al mappale 143 sub. 8 (Lotto 21) compete l'onere di aderire al piano di riparto delle spese delle porzioni del compendio immobiliare identificate catastalmente al NCEU mapp. 144 sub. 1-2 (cabina di trasformazione e locale contatori e quadro elettrico) e al CT foglio 33 mapp. 166 (area esterna).

Nei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, la parte alienante ha inserito la seguente specifica:

*“la parte acquirente, con il consenso della parte utilizzatrice (...omissis..) conferisce alla parte venditrice, che accetta, mandato irrevocabile (...omississ...) per*

*- individuare le parti comuni dell'intero complesso edilizio e le relative quote millesimali di comproprietà*

*- ultimare l'intero complesso edilizio e i relativi impianti, strutture e servizi comuni*

*- predisporre ed eventualmente depositare in atto pubblico il Nuovo Regolamento di Condominio dell'intero complesso edilizio e le pedissequa tabelle millesimali di ripartizione delle spese.*

*(...omissis...) Fino a quando non siano definitivamente stabilite le quote millesimali e non siano individuate le parti comuni del complesso edilizio, le unità immobiliari a titolo di mera tolleranza potranno accedere alla via pubblica attraverso il passaggio sin qui praticato sull'area individuata in mappa terreni al foglio 33 con la particella 166.“*



Attualmente esiste un regolamento interno del compendio industriale in forza del quale vengono ripartite le spese di gestione delle parti comuni: detto regolamento non risulta ufficialmente ratificato da alcun atto notarile.

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Capannone a uso produttivo - artigianale**: Foglio 33, **mappale 143 sub. 8**:

mapp. 143 sub. 3, mapp. 143 sub. 7, mapp. 166 (area esterna)

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 143 sub 8** è una porzione di capannone a uso produttivo - artigianale (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Si sviluppa su un unico piano. Attualmente il bene è **vuoto (privo di macchinari e/o arredi) e libero**.

Le finiture sono di tipo ordinario per la tipologia di edilizia industriale: struttura verticale prefabbricata, pavimento in battuto di cemento, partizioni interne in blocchi in cemento, serramenti in alluminio, copertura in cemento con lucernari.

Nel sopralluogo effettuato si è rilevato che un lucernario della copertura è rotto.

La porzione di capannone è priva di impianto di riscaldamento.

Si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie lorda della porzione di capannone (Lotto 21) è pari a 398,00 mq.



Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 21 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

La porzione del capannone, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data provider*:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Santhià, zona periferica, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione produttiva, stato conservativo normale, capannoni industriali, **valore di mercato (€/mq) min. 275,00 max 550,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, l'epoca di costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene, e a seguito delle analisi di mercato effettuate su immobili della stessa tipologia e nello stesso luogo, che hanno evidenziato che alla data odierna l'area risulta depressa a seguito della crisi industriale delle industrie locali, si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 150,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 21 - PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE

MAPP.LE 143 - SUB 8							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
CAPANNONE mapp. 143 sub 8	mq	398,00	1,00	398,00	150,00	1/1	59.700,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	398,00		398,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>59.700,00</b>

### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°21:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **59.700,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 21** = € **59.700,00**



## LOTTO 22

COMUNE DI SANTHIA'

Corso XXV Aprile n.73H SANTHIA' (VC)

**PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE**

NCEU mapp. 165 sub. 3



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Santhià (VC),  
come di seguito:

### **Capannone a uso produttivo - artigianale:**

Foglio 33, mappale 165 sub. 3



Cat. D/7, Rendita 3.570,00 €

Corso XXV Aprile n. 73A, Piano T

Variatione toponomastica del 30/10/2014 Pratica n. VC0099851 in atti dal 30/10/2014 –  
Variatione di toponomastica (n. 59474.1/2014).

### **SPECIFICA PER IL LOTTO E L'ACQUISTO**

Si precisa che, al pari dei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, al mappale 143 sub. 8 (Lotto 21) compete l'onere di aderire al piano di riparto delle spese delle porzioni del compendio immobiliare identificate catastalmente al NCEU mapp. 144 sub. 1-2 (cabina di trasformazione e locale contatori e quadro elettrico) e al CT foglio 33 mapp. 166 (area esterna).

Nei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, la parte alienante ha inserito la seguente specifica:

*“la parte acquirente, con il consenso della parte utilizzatrice (...omissis..) conferisce alla parte venditrice, che accetta, mandato irrevocabile (...omississ...) per*

*- individuare le parti comuni dell'intero complesso edilizio e le relative quote millesimali di comproprietà*

*- ultimare l'intero complesso edilizio e i relativi impianti, strutture e servizi comuni*

*- predisporre ed eventualmente depositare in atto pubblico il Nuovo Regolamento di Condominio dell'intero complesso edilizio e le pedissequae tabelle millesimali di ripartizione delle spese.*

*(...omissis...) Fino a quando non siano definitivamente stabilite le quote millesimali e non siano individuate le parti comuni del complesso edilizio, le unità immobiliari a titolo di mera tolleranza potranno accedere alla via pubblica attraverso il passaggio sin qui praticato sull'area individuata in mappa terreni al foglio 33 con la particella 166.“*



Attualmente esiste un regolamento interno del compendio industriale in forza del quale vengono ripartite le spese di gestione delle parti comuni: detto regolamento non risulta ufficialmente ratificato da alcun atto notarile.

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Capannone a uso produttivo - artigianale**: Foglio 33, **mappale 165 sub. 3**:

mapp. 166 (area esterna), mapp. 165 sub. 5, mapp. 165 sub. 2

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 165 sub 3** è una porzione di capannone a uso produttivo - artigianale (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Si sviluppa su un unico piano. Attualmente il bene è adibito a uso industriale e presenta al suo interno **macchinari e arredi**.

Le finiture sono di tipo ordinario per la tipologia di edilizia industriale: struttura verticale prefabbricata, pavimento in battuto di cemento, partizioni interne in blocchi in cemento, serramenti in alluminio, copertura in cemento con lucernari.

La porzione di capannone è priva di impianto di riscaldamento.

Si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie lorda della porzione di capannone (Lotto 22) è pari a 598,00 mq.



Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 22 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

La porzione del capannone, allo stato attuale, risulta **locato** con contratto di affitto stipulato in data 01/02/2016 avente durata di 6 anni (fino al 31/01/2022), prorogato per ulteriori 6 anni (fino al 31/01/2028). (**Allegato 9**)

La rendita annuale dell'immobile fino a scadenza del contratto è di € 1.300,00 + iva.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data* provider:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Santhià, zona periferica, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione produttiva, stato conservativo normale, capannoni industriali, **valore di mercato (€/mq) min. 275,00 max 550,00.**

Considerando lo stato di manutenzione del bene, l'epoca di costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene, e a seguito delle analisi di mercato effettuate su immobili della stessa tipologia e nello stesso luogo, che hanno evidenziato che alla data odierna



l'area risulta depressa a seguito della crisi industriale delle industrie locali, si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 150,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:

### LOTTO 22 - PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE

MAPP.LE 165 - SUB 3							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
CAPANNONE mapp. 165 sub 3	mq	598,00	1,00	598,00	150,00	1/1	89.700,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	598,00		598,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>89.700,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°22:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **89.700,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 22** = € **89.700,00**



Studio di Architettura e Urbanistica Architetto Fabio Danesi  
Endine Gaiano via Tonale 250 tel. 035/82.53.23  
E-mail: architetto.danesi@gmail.com pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

## LOTTO 23

COMUNE DI SANTHIA'

Corso XXV Aprile n.73H SANTHIA' (VC)

**PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE**

NCEU mapp. 165 sub. 5



### ➤ *Identificazione catastale*

I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 1 del Comune di Santhià (VC),  
come di seguito:

#### **Capannone a uso produttivo - artigianale:**

Foglio 33, mappale 165 sub. 5



Cat. D/7, Rendita 2.394,00 €

Corso XXV Aprile n. 73F, Piano T

Variatione toponomastica del 30/10/2014 Pratica n. VC0099853 in atti dal 30/10/2014 –  
Variatione di toponomastica (n. 59476.1/2014).

### **SPECIFICA PER IL LOTTO E L'ACQUISTO**

Si precisa che, al pari dei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, al mappale 143 sub. 8 (Lotto 21) compete l'onere di aderire al piano di riparto delle spese delle porzioni del compendio immobiliare identificate catastalmente al NCEU mapp. 144 sub. 1-2 (cabina di trasformazione e locale contatori e quadro elettrico) e al CT foglio 33 mapp. 166 (area esterna).

Nei precedenti atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, la parte alienante ha inserito la seguente specifica:

*“la parte acquirente, con il consenso della parte utilizzatrice (...omissis..) conferisce alla parte venditrice, che accetta, mandato irrevocabile (...omississ...) per*

*- individuare le parti comuni dell'intero complesso edilizio e le relative quote millesimali di comproprietà*

*- ultimare l'intero complesso edilizio e i relativi impianti, strutture e servizi comuni*

*- predisporre ed eventualmente depositare in atto pubblico il Nuovo Regolamento di Condominio dell'intero complesso edilizio e le pedissequae tabelle millesimali di ripartizione delle spese.*

*(...omissis...) Fino a quando non siano definitivamente stabilite le quote millesimali e non siano individuate le parti comuni del complesso edilizio, le unità immobiliari a titolo di mera tolleranza potranno accedere alla via pubblica attraverso il passaggio sin qui praticato sull'area individuata in mappa terreni al foglio 33 con la particella 166.“*



Attualmente esiste un regolamento interno del compendio industriale in forza del quale vengono ripartite le spese di gestione delle parti comuni: detto regolamento non risulta ufficialmente ratificato da alcun atto notarile.

Il bene, come identificato, risulta conforme ai dati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Capannone a uso produttivo - artigianale**: Foglio 33, **mappale 165 sub. 5**:

mapp. 165 sub. 3, mapp. 166 (area esterna), mapp. 165 sub. 4.

#### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 165 sub 5** è una porzione di capannone a uso produttivo - artigianale (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

Si sviluppa su un unico piano. Attualmente il bene è **vuoto (privo di macchinari e/o arredi) e libero**.

Le finiture sono di tipo ordinario per la tipologia di edilizia industriale: struttura verticale prefabbricata, pavimento in battuto di cemento, partizioni interne in blocchi in cemento, serramenti in alluminio, copertura in cemento con lucernari.

La porzione di capannone è priva di impianto di riscaldamento.

Si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie lorda della porzione di capannone (Lotto 23) è pari a 403,00 mq.



Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 23 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

La porzione del capannone, allo stato attuale, risulta **libero non occupato**.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori *data provider*:

OMI – **Osservatorio Mercato Immobiliare** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2024 semestre 1:

Santhià, zona periferica, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione produttiva, stato conservativo normale, capannoni industriali, **valore di mercato (€/mq) min. 275,00 max 550,00**.

Considerando lo stato di manutenzione del bene, l'epoca di costruzione, la tipologia degli impianti e l'ubicazione del bene, e a seguito delle analisi di mercato effettuate su immobili della stessa tipologia e nello stesso luogo, che hanno evidenziato che alla data odierna l'area risulta depressa a seguito della crisi industriale delle industrie locali, si ritiene che il valore più probabile del parametro unitario per il bene oggetto di stima sia pari a 150,00 €/mq.

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 23 - PORZIONE DI CAPANNONE USO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE

MAPP.LE 165 - SUB 5 -fabbricato C + MAPP.LE 144 SUB 1-2 + MAPP.LE 166							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE LORDA	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
CAPANNONE mapp. 165 sub 5	mq	403,00	1,00	403,00	150,00	1/1	60.450,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	403,00		403,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>60.450,00</b>

### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°23:

**VALORE TOTALE IMMOBILE** = € **60.450,00**

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 23** = € **60.450,00**



## **LOTTO 24**

COMUNE DI SANTHIA'

## **TERRENO**

CT foglio 33 mapp. 167

## **CABINA DI TRASFORMAZIONE E LOCALE CONTATORI E QUADRO ELETTRICO**

NCEU mapp. 144 sub. 1-2

## **AREA ESTERNA**

CT foglio 33 mapp. 166



### **➤ Identificazione catastale**

I beni sono catastalmente individuati nel C.T. al Foglio 33 del Comune di Santhià (VC),  
come di seguito:



### **Terreno:**

**mappale 167**, seminativo, Cl. U, superficie are 1.52.29, Reddito Dominicale € 55,06,  
Reddito Agrario € 55,06

Frazionamento del 16/02/2006 Pratica n. VC0012167 in atti dal 16/02/2006 (n. 12167.1/2006)

### **Cabina di trasformazione**

Foglio 33, **mappale 144 sub. 1**

Cat. D/1, Rendita 168,00 €

Corso XXV Aprile snc, Piano T

Variazione toponomastica del 30/10/2014 Pratica n. VC0099841 in atti dal 30/10/2014 –

Variazione di toponomastica (n. 59464.1/2014).

### **Locale contatori e quadro elettrico**

Foglio 33, **mappale 144 sub. 2**

Cat. D/7, Rendita 329,16 €

Corso XXV Aprile snc, Piano T

Variazione toponomastica del 30/10/2014 Pratica n. VC0099842 in atti dal 30/10/2014 –

Variazione di toponomastica (n. 59465.1/2014).

### **Area esterna**

Foglio 33, **mappale 166**

Qualità Seminativo, Classe U, Superficie are 91.30, Reddito Dominicale 33,01 €, Reddito Agrario 33,01 €

Frazionamento del 16/02/2006 Pratica n. VC0012167 in atti dal 16/02/2006 (n. 12167.1/2006)



Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:

**Terreno:** Foglio 33, **mappale 167:**

mapp. 125, mapp. 196, mapp. 197, mapp. 140, mapp. 166

Si veda estratto di mappa **Allegato 5** alla presente

➤ *Situazione urbanistica*

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 26/03/2018) l'area risulta inserita in Zona BI – zona ad attività artigianali e produttive esistenti – art. 36 N.T.A. (**Allegato 6**)

➤ *Descrizione e consistenza*

Il bene di cui al **mappale 167** è un terreno incolto, parzialmente adibito a strada. (**Allegato 1** alla presente – documentazione fotografica).

La superficie catastale del terreno (Lotto 24) è pari a 15.229,00 mq.

Oltre al terreno, il Lotto 24 comprende la cabina di trasformazione e il locale contatori e quadro elettrico (mapp. 144 sub. 1-2), e l'area esterna adibita a viabilità interna del compendio industriale (mapp. 166).

Si precisa che, la proprietà di dette porzioni (cabina, locale contatori e quadro elettrico, area esterna) compete al Lotto 24.



Alla luce di quanto riportato nei vari atti di compravendita di altre porzioni della medesima LOTTIZZAZIONE industriale, a questo lotto che detiene la proprietà della cabina di trasformazione e locale contatori e quadro elettrico e dell'area esterna compete l'onere di  
*“- individuare le parti comuni dell'intero complesso edilizio e le relative quote millesimali di comproprietà*

*- ultimare l'intero complesso edilizio e i relativi impianti, strutture e servizi comuni*

*- predisporre ed eventualmente depositare in atto pubblico il Nuovo Regolamento di Condominio dell'intero complesso edilizio e le pedissequae tabelle millesimali di ripartizione delle spese.*

*(...omissis...) Fino a quando non siano definitivamente stabilite le quote millesimali e non siano individuate le parti comuni del complesso edilizio, le unità immobiliari a titolo di mera tolleranza potranno accedere alla via pubblica attraverso il passaggio sin qui praticato sull'area individuata in mappa terreni al foglio 33 con la particella 166.“, come già descritto per i lotti 21-22-23.*

Attualmente esiste un regolamento interno del compendio industriale in forza del quale vengono ripartite le spese di gestione delle parti comuni: detto regolamento non risulta ufficialmente ratificato da alcun atto notarile.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e di occupazione*

Il bene di cui al Lotto 24 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Il terreno risulta incolto.



### ➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Trattandosi di un'area non edificata, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'area lo scrivente ha considerato la potenzialità edificatoria del lotto, secondo quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Si precisa che la convenzione sottoscritta in data 2002 è scaduta e, allo stato attuale, è vigente il nuovo Piano di Governo del Territorio.

Nelle Tabelle normative sotto riportate sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>BI: Zona ad attività artigianali e produttive esistenti</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p1, p2, p4, p5 Compatibili: p3, c3, d2, tr4	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato: SE, CO S.U.E.: RU	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: 0,7 mq/mq Rc: 70% H: 12 m, ovvero a altezza esistente se maggiore Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2</li> <li>- <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate.</li> <li>- <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e , l'incidenza sul paesaggio.</li> <li>- <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 10% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.</li> <li>- Per l'area BI 2273 è ammessa come compatibile la destinazione C2 per la porzione di area inserita in "Addensamento Storico Rilevante A1"</li> <li>- Per l'ara BI 3360 in caso di interventi attuabili mediante Permesso convenzionato o S.U.E. si prevede la realizzazione di una fascia vegetata di larghezza pari a 1,5 m posta lungo le viabilità esistenti da piantumare con vegetazione arborea e arbustiva che abbia un effetto schermante.</li> </ul>	

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq

Calcolo superficie commerciale e valutazione del bene:



## LOTTO 24 – TERRENO

### CABINA DI TRASFORMAZIONE E LOCALE CONTATORI E QUADRO ELETTRICO

#### AREA ESTERNA

MAPP.LE 167: TERRENO							
CABINA DI TRASFORMAZIONE E LOCALE CONTATORI E QUADRO ELETTRICO							
AREA ESTERNA							
DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE CATATALE	INDICE	SUP. COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PROP.	TOTALE VALORE
Terreno mapp. 167	mq	15.229,00	1,00	15.229,00	20,00	1/1	304.580,00
CABINA ENEL E LOCALE CONTATORI mapp. 144 sub 1-2	mq	116,40	0,00	0,00	0,00	1/1	0,00
AREA ESTERNA mapp. 166	mq	9.130,00	0,00	0,00	0,00	1/1	0,00
TOTALE SUPERFICIE	mq	15.229,00		15.229,00			
<b>TOTALE VALORE</b>							<b>304.580,00</b>

#### VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°24:

VALORE TOTALE TERRENO = € 304.580,00

ARROTONDAMENTO = € -580,00

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 24 = € 304.000,00**



## **8.2 – AREA EX CONSORZIO AGRARIO**

Via Cristoforo Colombo / Piazza Aldo Moro snc SANTHIA' (VC)

NCEU mapp. 1236 sub. 1 mapp. 1078 sub. 2 mapp. 286 sub. 1

NCEU mapp. 289

NCEU mapp. 290

NCEU mapp. 899 e mapp. 267 sub. 3

### LOTTO 25



### **LOTTO 25**

COMUNE DI SANTHIA'

Via Cristoforo Colombo / Piazza Aldo Moro snc SANTHIA' (VC)

NCEU mapp. 1236 sub. 1 mapp. 1078 sub. 2 mapp. 286 sub. 1

NCEU mapp. 289

NCEU mapp. 290

NCEU mapp. 899 e mapp. 267 sub. 3

**AREA EX CONSORZIO AGRARIO**



### ➤ *Identificazione e ubicazione territoriale del bene*

Il bene è posto in Comune di Santhià, provincia di Vercelli, in Via Cristoforo Colombo / Piazza Aldo Moro snc

Il bene si trova in zona semicentrale residenziale.



Ortofoto tratta da Google Earth

### ➤ *Provenienza*

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che il bene risulta, alla data di instaurazione della procedura di Liquidazione Giudiziale, in capo alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Dezzo di Azzone (BG), Loc. Forno Fusorio snc, c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso a seguito del seguente atto di compravendita (**Allegato 2**):

- atto 28/03/2007 n. 85230 rep. notaio Luigi Vercellotti trascritto a Vercelli il 30/03/2007 ai n.ri 3559/2439



➤ ***Situazione edilizia e urbanistica***

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 26/03/2018) l'area risulta parzialmente inserita in Zona TR – zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – art. 35 N.T.A.

➤ ***Identificazione catastale***

Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Santhià (VC), come di seguito:

**Area ex Consorzio Agrario:**

Foglio 40, **mappale 1236 sub.1** graffato con Foglio 41 **mappale 1078 sub. 2** graffato con

Foglio 43 **mappale 286 sub.1**

Foglio 43 **mappale 289**

Foglio 43 **mappale 290**

Foglio 40 **mappale 899** graffato con Foglio 43 **mappale 267 sub. 3**

Si rimanda agli elaborati catastali (**Allegato 3** alla presente: visure catastali; **Allegato 4** alla presente: planimetrie catastali).

➤ ***Formazione di lotti omogenei per la vendita***

Stante la configurazione e l'utilizzo, il bene commercialmente costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita di cui ai confini da nord in senso orario:



**Area ex Consorzio Agrario:**

Foglio 40, **mappale 1236 sub.1** graffato con Foglio 41 **mappale 1078 sub. 2** graffato con

Foglio 43 **mappale 286 sub.1**

Foglio 43 **mappale 289**

Foglio 43 **mappale 290**

Foglio 40 **mappale 899** graffato con Foglio 43 **mappale 267 sub. 3**

**Confini da nord in senso orario:**

mapp. 705, mapp. 1242, mapp. 903, mapp. 291, mapp. 282, mapp. 289, mapp. 239,  
mapp. 98, mapp. 100, mapp. 94, mapp. 208, mapp. 168.

➤ *Formalità pregiudizievoli (visure ipocatastali al 26/09/2024)*

A carico dell'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IS 30/03/2007 n 3560/752 a favore** €

**somma capitale €** .....

formalità annotata di atti integrativi ad apertura di credito in conto corrente - vedasi  
stampa nota allegata-

- **IS 02/05/2024 N 3943/448 Ipoteca Giudiziale a favore**

Ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Bergamo per il minor capitale di €  
) anziché sul complessivo importo di €  
vedasi stampa nota allegata



- **TR 13/06/1995 N 4151/3290 atto 17/05/95 n 37263 Rep Notaio Luigi Vercellotti -**  
Convenzione lottizzazione a favore Comune di Santhià  
di cui allego stampa nota-
- **TR 13/12/2012 N 8251/6466 Vincolo belle arti a favore Ministero per i beni e le**  
**attività culturali a carico del mappale 267 Fg 43 - vedasi stampa nota-**
- **TR 31/07/2024 N 6937/5553 Pignoramento a favore**  
- " " " a carico tra l'altro degli immobili sopra citati – vedasi stampa nota.  
L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €
- **TR 05/08/2024 N 7112/5702 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a**  
**favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale**  
**della Bettoni I.Q. srl in liquidazione – vedasi stampa nota -**  
(Segnalo che l'atto di vendita dell'unità al mappale 267/3 graff 899 trascritta a  
Vercelli il 14/03/2013 N 2050/1543 – non risulta annotato di avveramento di  
condizione sospensiva)

## **Allegato 7**

### ➤ *Descrizione e consistenza*

Il compendio identificato al Lotto 25 è costituito da un sito dismesso, con fabbricati parzialmente demoliti e parzialmente inagibili.

L'area è stata oggetto di un Piano di Recupero di Libera Iniziativa mai realizzato in quanto, benché ampiamente documentato con atti delle parti proponenti e dall'amministrazione comunale, NON ha portato alla sottoscrizione di Convenzione con atto notarile.



Attualmente sono presenti tre fabbricati, uno dei quali incluso nei fabbricati meritevoli di particolare attenzione per la rilevanza spaziale e architettonica (edifici di notevole interesse architettonico)

Il bene si presenta in pessimo stato di conservazione.

La superficie lorda del lotto è complessivamente pari a 6.650,00 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata e alle planimetrie catastali.

#### ➤ *Stato di possesso, uso e occupazione*

Il bene di cui al Lotto 25 risulta correttamente intestato alla società BETTONI I.Q. s.r.l., con sede a Azzone (BG) c.f. 03062100163 per l'intera quota di proprietà e di possesso.

Si specifica che i beni identificati catastalmente al Foglio 40 **mappale 899** graffato con Foglio 43 **mappale 267 sub. 3** (ad oggi di proprietà della Bettoni I.Q. srl) sono stati oggetto di atto di compravendita del 01/03/2013, Notaio Andrea Dragone Rep. n. 7407 Racc. n. 5706, trascritto a Vercelli il 14/03/2013 N 2050/1543: in tale atto infatti veniva specificato quanto segue:

*“le parti contraenti dichiarano che gli immobili in oggetto, (...omissis...) sono sottoposti alle disposizioni di tutela del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. Conseguentemente gli effetti della vendita, (...omissis...), sono sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione da parte dei soggetti di cui all'articolo 60 del medesimo Decreto nel termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti da quello in cui la Soprintendenza competente avrà ricevuto la denuncia prescritta dall'articolo 59 del D.Lgs 42/2004. La denuncia dovrà essere inviata a complete cura e spese della parte venditrice. Ai sensi del quarto comma dell'articolo 61 del D.lgs 42/2004 le parti prendono atto che è vietato*



*effettuare la consegna degli immobili de quo in pendenza dei termini di cui sopra. Le parti si impegnano ad intervenire ad un atto di avveramento di condizione sospensiva le cui spese saranno a carico dell'odierna parte acquirente”*

Tale condizione non si è verificata (l'atto di vendita dell'unità al mappale 267/3 graff 899 trascritta a Vercelli il 14/03/2013 N 2050/1543 – non risulta annotato di avveramento di condizione sospensiva), pertanto la proprietà dei beni identificati catastalmente al Foglio 40 **mappale 899** graffato con Foglio 43 **mappale 267 sub. 3** ad oggi è della Bettoni I.Q. srl.

➤ *Determinazione del più probabile valore di mercato*

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Trattandosi di un'area con fabbricati fatiscenti, parzialmente inagibili e parzialmente da demolire, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'area lo scrivente ha considerato la potenzialità edificatoria del lotto, secondo quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Si specifica che si tratta di un ambito di rigenerazione urbana, che rappresenta per la sua centralità e per i servizi una eccellenza per il comune di Santhià, sebbene l'intero comprensorio, allo stato attuale, paga una profonda depressione a seguito della crisi delle industrie locali.



Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	TR- Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: r, c2, d2, tr2 Compatibili: p5, tr4, tr5, tr6	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto (*): MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It: vedi Schede d'Area If: 0,3 mq/mq Rc: 40%; ovvero vedi Schede d'Area H: 10,5 m (2 p.f.t.+ sottotetto abitabile); ovvero vedi Schede d'Area Ip: 40%; ovvero vedi Schede d'Area	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art 6, lettera B.</li> <li>- <sup>(*)</sup> <i>Tipi e Modalità di intervento.</i> Nel rispetto e coerentemente a quanto prescritto dall'articolo 34 comma 6 lettera B gli interventi diretti previsti dalla presente tabella normativa, eccedenti la manutenzione straordinaria (MS), sono da considerare ammissibili successivamente all'avvenuta rifunzionalizzazione prevista dal P.R.G.C. mediante S.U.E.</li> <li>- Area TR n. 3266. Si rimanda all'allegato A e B alle NTA per l'individuazione di prescrizioni specifiche descritte nella scheda d'area.</li> <li>- Aree TR 2522 e 2362. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le viabilità interne sono riconducibili, limitatamente alla carreggiata, ad una viabilità di tipo "C" alla quale vengono affiancate aree a parcheggio in funzione delle specifiche esigenze riscontrate in loco.</li> <li>- L'allineamento in arretramento della mezzera stradale degli edifici deve risultare pari ad almeno 12,25 m; sono ammesse distanze inferiori per gli edifici preesistenti che si intendono mantenere e, per i nuovi edifici prospicienti corso Nuova Italia se ne richiede la costruzione sul filo strada per garantire l'allineamento con i fabbricati esistenti.</li> </ul> </li> </ul>	

Indice di fabbricabilità: 0,30 mq/mq

Lo scrivente, alla luce anche delle situazione economica dell'area e dei diversi piani di recupero e di rigenerazione dell'area dismessa ha ritenuto di dare al compendio un valore a corpo

### LOTTO 25 – AREA EX CONSORZIO AGRARIO

VALUTAZIONE DI BENI DI CUI AL LOTTO n°25:

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTO 25**

**= € 700.000,00**



## 6. Risultanze conclusive e firma della relazione

Alla luce dei rilievi e delle verifiche effettuati e delle suesposte motivazioni in merito alla valutazione, si ritiene che gli immobili di proprietà della società istante possano valere oggi complessivamente **€ 4.028.580,00**, come da tabella riassuntiva di seguito riportata.

BETTONI I.Q. s.r.l. in liquidazione - TABELLA RIASSUNTIVA agg. 15/11/2024						
	LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE IMMOBILE	VALORE ARREDO	ARROTONDAMENTO	VALORE TOTALE LOTTO
COMUNE DI SCHILPARIO	LOTTO 1	RISTORANTE CON POSTI AUTO mapp. 7053 - 7056 sub. 7-8	425.403,00	21.270,15	-73,15	446.600,00
	LOTTO 2	APPARTAMENTO PIANO PRIMO mapp. 7056 sub. 10	70.200,00	3.510,00	-10	73.700,00
	LOTTO 3	APPARTAMENTO PIANO PRIMO mapp. 7056 sub. 13	61.020,00	3.051,00	-71	64.000,00
	LOTTO 4	APPARTAMENTO PIANO PRIMO mapp. 7056 sub. 15	39.480,00	1.974,00	46	41.500,00
	LOTTO 5	APPARTAMENTO PIANO PRIMO mapp. 7056 sub. 16	39.480,00	1.974,00	46	41.500,00
	LOTTO 6	APPARTAMENTO PIANO SECONDO mapp. 7056 sub. 18	70.200,00	3.510,00	-10	73.700,00
	LOTTO 7	APPARTAMENTO PIANO SECONDO mapp. 7056 sub. 23	40.945,20	2.047,26	7,54	43.000,00
	LOTTO 8	APPARTAMENTO PIANO SECONDO mapp. 7056 sub. 24	40.945,20	2.047,26	7,54	43.000,00
	LOTTO 9	APPARTAMENTO PIANO TERZO mapp. 7056 sub. 25	70.200,00	3.510,00	-10	73.700,00
	LOTTO 10	APPARTAMENTO PIANO TERZO mapp. 7056 sub. 30	40.945,20	2.047,26	7,54	43.000,00
	LOTTO 11	APPARTAMENTO PIANO TERZO mapp. 7056 sub. 31	40.945,20	2.047,26	7,54	43.000,00
	LOTTO 12	APPARTAMENTO PIANO QUARTO mapp. 7056 sub. 37	40.945,20	0,00	54,8	41.000,00
	LOTTO 13	BOSCO mapp. 4244	3.678,68	0,00	1,32	3.680,00
	TOTALE LOTTI					1.031.380,00
COMUNE DI BORMO	LOTTO 14	LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO NCEU mapp. 554 sub 8	88.350,00	0,00	0,00	88.350,00
	LOTTO 15	APPARTAMENTO CON CANTINA mapp. 2394 sub 9-38	128.456,25	6.422,81	-79,06	134.800,00
	LOTTO 16	APPARTAMENTO CON CANTINA mapp. 2394 sub 10-40	139.464,00	0,00	-64	139.400,00
	LOTTO 17	BOX mapp. 2394 sub 54	14.280,00	0,00	20	14.300,00
	LOTTO 18	BOX mapp. 2394 sub 57	14.280,00	0,00	20	14.300,00
	LOTTO 19	BOX mapp. 2394 sub 59	14.280,00	0,00	20	14.300,00
	LOTTO 20	ALBERGO CON BOX mapp. 98 sub 6 - mapp. 5564	1.377.937,20	68.896,86	-68.934,06	1.377.900,00
	TOTALE LOTTI					1.783.350,00
COMUNE DI SANTHIA'	LOTTO 21	PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 143 sub. 8	59.700,00	0,00	0,00	59.700,00
	LOTTO 22	PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 165 sub. 3	89.700,00	0,00	0,00	89.700,00
	LOTTO 23	PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 165 sub. 8	60.450,00	0,00	0,00	60.450,00
	LOTTO 24	TERRENO EDIFICABILE mapp. 167	304.580,00	0,00	-580,00	304.000,00
	LOTTO 25	AREA EX CONSORZIO AGRARIO	700.000,00	0,00	0	700.000,00
	TOTALE LOTTI					1.213.850,00
	TOTALE COMPLESSIVO					4.028.580,00



## 7. Allegati

- ✓ Allegato 1: Documentazione Fotografica
- ✓ Allegato 2: Atti notarili
- ✓ Allegato 3: Visure catastali
- ✓ Allegato 4: Planimetrie catastali
- ✓ Allegato 5: Estratti di mappa
- ✓ Allegato 6: Estratto P.G.T. e stralcio N.T.A.
- ✓ Allegato 7: Visure Ipotecarie aggiornate al 26/09/2024
- ✓ Allegato 8: Elaborati grafici
- ✓ Allegato 9: Contratti di locazione

Endine Gaiano, 12/11/2024

L'esperto incaricato

Arch. Fabio Danesi

