

Tribunale di Brescia
Fallimento n. 234/2013
[REDACTED] **in liquidazione**



RELAZIONE

Integrazione alla relazione del 07/08/2015

Immobili posti a Darfo B.T. (Bs)



Premessa

Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24/11/69 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, nominato, su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Giacomo Ducoli del 21/10/13, dal Giudice Delegato con Provvedimento del 22.10.13 nel Fallimento nr. 234/2013 [REDACTED] in liquidazione, ha provveduto in data 07/08/2015 alla stesura della relazione peritale relativamente agli immobili siti a Darfo Boario Terme (Bs) e a Mantova (Mn) di proprietà della Società [REDACTED] in liquidazione.



In tale occasione si erano riscontrate situazioni edilizie non conformi, evidenziate nella perizia stessa, relativamente ad alcuni immobili siti in Comune di Darfo Boario Terme.

Oltre a ciò, al fine di rendere maggiormente appetibile il compendio immobiliare posto in Darfo Boario Terme, si è ritenuto di procedere alla definizione di diversi lotti di vendita.



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Per quanto sopra, il Curatore Fallimentare con autorizzazione del Giudice Delegato ha conferito allo scrivente Perito l'incarico per la redazione della presente perizia con "comunicazione autorizzazione del comitato dei creditori ad eseguire frazionamenti ed integrazione perizia" depositata presso la cancelleria del Tribunale di Brescia in data 18/01/2017.

Per l'espletamento della presente perizia, il Sottoscritto ha provveduto alla redazione delle pratiche catastali di seguito elencate con effettuazione di sopralluoghi ed acquisizione, presso gli Uffici Comunali e dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, della documentazione aggiuntiva rispetto a quanto reperito per la relazione originaria.



Pratiche catastali espletate

A seguito delle irregolarità edilizio-urbanistiche segnalate nella relazione del 07/08/2015 relativamente ad alcuni immobili siti in Comune di Darfo Boario Terme, il Sottoscritto ha provveduto alla redazione delle seguenti pratiche catastali al fine di regolarizzare la situazione.

DEPOSITO MONOBLOCCO PREFABBRICATO

Darfo Boario Terme - Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1345

Per tale monoblocco prefabbricato non risultava nessuna autorizzazione edilizia comunale che ne attestava l'esistenza.

Si è proceduto alla variazione catastale per demolizione di fabbricato urbano con soppressione al catasto fabbricati dell'unità immobiliare e creazione di nuova area al catasto terreni.



Pratiche catastali approvate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni:

- Tipo mappale per demolizione totale approvato con Prot. 36657 del 27/02/2018;
- Dichiarazione variazione della coltura MOD. 26 Prot. 51570/18 (n. 982.1/2018) del 23/03/2018 - variazione d'ufficio protocollo n. BS0064325 in atti dal 13/04/2018.

Catasto Fabbricati:

- Dichiarazione di variazione Docfa per demolizione totale approvata con Prot. 36837 del 28/02/2018.

L'area di sedime di tale manufatto assume il seguente identificativo catastale:

Catasto Terreni - Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 Mappale 1345 ha. 00.00.18 Incolto Produttivo Classe 1 R.D. €. 0,01 R.A. €. 0,01.



DEPOSITO IN CARPENTERIA METALLICA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 12035

Per l'immobile adibito a deposito non risultava nessuna autorizzazione edilizia comunale che ne attestava l'esistenza.

Si è proceduto alla variazione catastale per demolizione di fabbricato urbano e, vista l'ampia estensione dell'area esterna a tale immobile, si è ritenuto opportuno procedere anche al frazionamento della stessa. Parte di quest'area è stata conglobata nella corte comune degli immobili adiacenti identificati con il mappale 1723, parte è stata identificata con il mappale 1723 subalterno 25 come area urbana e la restante parte è stata identificata con il mappale 12035 come area urbana.



Pratiche catastali approvate dall'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni:

- Tipo frazionamento approvato con Prot. 35328 del 26/02/2018 e Tipo mappale Prot. 35329 del 26/02/2018;

Catasto Fabbricati:

- Dichiarazione di variazione Docfa per demolizione approvata con Prot. 97763 del 25/05/2018;
- Dichiarazione di variazione Docfa per divisione e demolizione approvata con Prot. 97760 del 25/05/2018.

L'area di sedime del manufatto assume il seguente identificativo

catastale:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 25 F/1 (area urbana) mq. 345

Parte dell'area della restante porzione viene conglobata nella corte comune individuata con il seguente identificativo catastale:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 27

La restante area assume il seguente identificativo catastale:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 12035 Sub. 1 F/1 (area urbana) mq. 1380

TETTOIA BLOCCO OVEST

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 18

Parte delle tettoie esistenti risultavano discordanti rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 7959 - 8210 prot. nr. 3486 - 14546 del 30/05/90 in quanto con tale pratica risultava autorizzata solo una parte delle stesse.



Si è proceduto alla variazione catastale per demolizione di porzione di fabbricato urbano con annessione dell'area di sedime alla corte adiacente.

Pratiche catastali approvate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni:

- Tipo mappale approvato con Prot. 35329 del 26/02/2018;

Catasto Fabbricati:

- Dichiarazione di variazione Docfa per divisione e demolizione approvata con Prot. 97760 del 25/05/2018.

La porzione di tettoia esistente assume il seguente identificativo catastale:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 24 C/7 Classe 2 mq. 504 R. €. 650,73

L'area di sedime della porzione demolita viene conglobata nell'area comune individuata con il seguente identificativo catastale:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 26

Al fine di addivenire ad una logica divisione dei lotti si è proceduto anche alla seguente variazione catastale:

CAPANNONE PIANO INTERRATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 3

L'intero piano interrato identificato con un'unica unità immobiliare è stato ripartito in due unità.



Tali nuove unità si presentano con superfici più appetibili per il mercato seppur mantenendo accessi ed utilizzo indipendenti una dall'altra.



Pratiche catastali approvate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Dichiarazione di variazione Docfa per divisione e demolizione approvata con Prot. 97760 del 25/05/2018.



Le nuove unità immobiliari assumono i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 22 D/7 Classe 0402 R. €. 5.978,48

Catasto Fabbricati - Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13
Mappale 1723 Sub. 23 D/7 Classe 0402 R. €. 3.588,80



Individuazione catastale attuale



A seguito delle pratiche catastali effettuate e definite al paragrafo precedente, da verifiche eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente relazione risultano ad oggi così individuati (rispetto alla perizia originaria sono evidenziati in colore verde i nuovi mappali costituiti con le pratiche di cui al paragrafo precedente):



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO TERRENI						
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE BESSIMO SUPERIORE						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE ha. are. ca	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
1	1346	PASCOLO	1	00.23.72	€ 3,06	€ 1,35
1	1348	VIGNETO	3	00.21.36	€ 10,48	€ 6,62
1	596	BOSCO CEDUO	1	00.03.30	€ 0,34	€ 0,10
1	597	BOSCO CEDUO	1	00.27.10	€ 2,80	€ 0,84
1	635	PRATO	3	00.27.30	€ 6,34	€ 5,64
1	634	BOSCO CEDUO	1	00.02.10	€ 0,22	€ 0,07
1	636	BOSCO CEDUO	2	00.00.60	€ 0,06	€ 0,02
1	637	PRATO	3	00.03.00	€ 0,70	€ 0,62
1	638	INCOLT PROD	2	00.53.50	€ 1,66	€ 0,28
1	673	BOSCO CEDUO	1	00.04.40	€ 0,45	€ 0,14
1	674	PRATO	3	00.06.00	€ 1,39	€ 1,24
1	675	BOSCO CEDUO	1	01.00.10	€ 10,34	€ 3,10
1	283	BOSCO CEDUO	1	00.00.40	€ 0,04	€ 0,01
1	684	PRATO	5	00.14.50	€ 1,87	€ 2,25
1	687	BOSCO CEDUO	2	00.24.60	€ 2,54	€ 0,76
1	685	BOSCO CEDUO	2	00.30.70	€ 3,17	€ 0,95
1	1345	INCOLTO PRODOTT IVO	1	00.00.18	€ 0,01	€ 0,01
Ex unità immobiliare sez/foglio BES/3 mappale 1345						

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE BESSIMO SUPERIORE					
SEZ/ FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
BES/3	1347	A/4	1	vani 5,5	€ 125,27

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE DARFO					
SEZ/ FOGLIO	MAPPALE SUB	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
DAR/13	12035/1	F/1		mq. 1380	
Ex unità immobiliare sez/foglio DAR/13 mappale 12035					
DAR/13	1723/4	C/3	1	mq. 538	€ 1.667,12
DAR/13	1723/5	C/2	2	mq. 541	€ 838,21
DAR/13	1723/6	D/1			€ 3.274,34
DAR/13	1723/7	C/2	2	mq. 626	€ 969,91
DAR/13	1723/8	C/2	3	mq. 324	€ 602,39
DAR/13	1723/9	C/2	4	mq. 213	€ 473,02
DAR/13	1723/10	C/3	1	mq. 536	€ 1.660,93
DAR/13	1723/11	C/2	2	mq. 552	€ 855,25
DAR/13	1723/12	C/2	3	mq. 311	€ 578,22
DAR/13	1723/13	C/3	1	mq. 368	€ 1.140,34
DAR/13	1723/14	C/2	2	mq. 476	€ 737,50
DAR/13	1723/16	C/2	3	mq. 216	€ 401,60
DAR/13	1723/17	C/2	2	mq. 599	€ 928,07
DAR/13	1723/19	A/10	2	vani 21	€ 5.368,57
DAR/13	1723/20	C/2	4	mq. 173	€ 384,19
DAR/13	1723/21	A/10	2	vani 4,5	€ 1.150,41
DAR/13	1723/22	D/7			€ 5.978,48
Ex unità immobiliare sez/foglio DAR/13 mappale 1723/3					
DAR/13	1723/23	D/7			€ 3.588,80
Ex unità immobiliare sez/foglio DAR/13 mappale 1723/3					
DAR/13	1723/24	C/7	2	mq. 504	€ 650,73
Ex unità immobiliare sez/foglio DAR/13 mappale 1723/18					



PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI				
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE DARFO				
SEZ/ FOGLIO	MAPPALE SUB	CATEGORIA CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
DAR/13	1723/25	F/1	mq. 345	
Ex unità immobiliare sez/foglio DAR/13 mappale 12035				



Situazione urbanistica
 ASTE GIUDIZIARIE.IT

Al momento della stesura della relazione peritale del 07/08/2015 nel Comune di Darfo Boario Terme era vigente un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 41 del 14/10/2011.

Si precisa che ad oggi nel Comune di Darfo Boario Terme è in vigore la seconda variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 22 del 26/04/2017.

Con riferimento dunque a quest'ultimo strumento urbanistico, i terreni risultano classificati come segue:

- mappali 1345, 1346, 1348, 596, 597, 635, 634, 636, 637, 638, 673, 674, 675, 684, 687, 685: zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

L'area è all'interno del limite PLIS Monticolo e Lago Moro e buffer zone normata dall'art. 25 delle NTA del Piano delle Regole, in piccola parte in zona destinata a viabilità e in piccola parte in zona D4 "commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita" (ai fini della presente perizia non si terrà conto delle superfici ricadenti in queste ultime due zone essendo le stesse di minima entità non sfruttabili volumetricamente e quindi ininfluenti ai fini del valore). L'area risulta inoltre parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in parte sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.23 e in



- zona 4, 3C, d, h e 3w, β della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- mappale 283: zona A "zona degli antichi nuclei" e precisamente l'area è classificata come "corti, cortili, broli, orti e giardini" ed è normata dall'art. 44 delle NTA del Piano delle Regole;

Si precisa inoltre che i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

- mappale 1347: zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole.

L'area è all'interno del limite PLIS Monticolo e Lago Moro e buffer zone normata dall'art. 25 delle NTA del Piano delle Regole. L'area risulta inoltre soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.23 e in zona 4, 3C, d, h e 3w, β della componente geologica, idrogeologica e sismica;

- mappale 1723: parte in zona D4 "zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita" normata dall'art. 57 delle NTA del Piano delle Regole e parte in zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole e facente parte dell'area della perimetrazione del parco locale di interesse sovracomunale del Lago Moro normata dall'art. 25 delle NTA del Piano delle Regole e soggetta al rispetto della normativa prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP);
- mappale 12035: zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole e facente parte dell'area della perimetrazione del parco locale di interesse sovracomunale del Lago Moro normata dall'art. 25 delle NTA del Piano delle Regole e soggetta al rispetto della normativa prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP).

Situazione edilizia

In merito alla verifica della regolarità edilizio-urbanistica effettuata in fase di redazione della perizia originaria, ripristinate le situazioni non conformi dei mappali 1345, 12035, 1723 subalterno 18 parte, permane il mancato perfezionamento della pratica di condono edilizio relativamente all'immobile di cui al mappale 1347.



Imposta municipale propria (I.M.U.)

Il Comune di Darfo Boario Terme con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2018 ha determinato le aliquote per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Secondo quanto definito nel verbale sopra richiamato, e precisamente per le tipologie degli immobili oggetto della presente relazione, l'aliquota per l'applicazione dell'imposta municipale è 0,85%.

Rispetto a quanto definito nella relazione peritale del 07/08/2015 si desume che tale aliquota resta dunque invariata.

Si ribadisce che gli immobili considerati "abitazione principale e relative pertinenze" ai sensi del comma 707 della Legge 147/2013 (Legge di stabilità 2014) sono esclusi dal relativo versamento dell'imposta municipale propria (IMU). Sono altresì esclusi dall'imposta i terreni agricoli.

Di seguito si riporta il calcolo IMU, nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale; si riportano e si confermano per gli immobili che non hanno subito variazioni catastali i calcoli già definiti nella relazione del 07/08/2015 e si quantifica invece, per le unità oggetto di variazione, la nuova imposta IMU:



Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1347

Abitazione categoria A/4 - Rendita €. 125,27 Calcolo I.M.U. = $125,27 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 178,89
---	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 4

Laboratorio categoria C/3 - Rendita €. 1.667,12 Calcolo I.M.U. = $1.667,12 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€. 2.083,07
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 5

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 838,21 Calcolo I.M.U. = $838,21 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.196,96
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 6

Magazzino categoria D/1 - Rendita €. 3.274,34 Calcolo I.M.U. = $3.274,34 \times 5\% \times 65 \times 0,85\% =$	€. 1.899,53
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 7

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 969,91 Calcolo I.M.U. = $969,91 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.385,03
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 8

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 602,39 Calcolo I.M.U. = $602,39 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 860,21
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 9

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 473,02 Calcolo I.M.U. = $473,02 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 675,47
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 10

Magazzino categoria C/3 - Rendita €. 1.660,93 Calcolo I.M.U. = $1.660,93 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€. 2.075,33
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 11

Deposito categoria C/2 - Rendita €. 855,25 Calcolo I.M.U. = $855,25 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.221,30
---	-------------



Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 12

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 578,22 Calcolo I.M.U. = $578,22 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 825,70
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 13

Laboratorio categoria C/3 - Rendita €. 1.140,34 Calcolo I.M.U. = $1.140,34 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€. 1.424,85
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 14

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 737,50 Calcolo I.M.U. = $737,50 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.053,15
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 16

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 401,60 Calcolo I.M.U. = $401,60 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 573,48
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 17

Deposito categoria C/2 - Rendita €. 928,07 Calcolo I.M.U. = $928,07 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.325,28
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 19

Ufficio categoria A/10 - Rendita €. 5.368,57 Calcolo I.M.U. = $5.368,57 \times 5\% \times 80 \times 0,85\% =$	€. 3.833,16
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 20

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 384,19 Calcolo I.M.U. = $384,19 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 548,62
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 21

Ufficio categoria A/10 - Rendita €. 1.150,41 Calcolo I.M.U. = $1.150,41 \times 5\% \times 80 \times 0,85\% =$	€. 821,39
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 22

Magazzino categoria D/7 - Rendita €. 5.978,48 Calcolo I.M.U. = $5.978,48 \times 5\% \times 65 \times 0,85\% =$	€. 3.468,26
---	-------------



Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 23

Magazzino categoria D/7 - Rendita €. 3.588,80 Calcolo I.M.U. = $3.588,80 \times 5\% \times 65 \times 0,85\% =$	€. 2.081,95
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 24

Tettoia categoria C/7 - Rendita €. 650,73 Calcolo I.M.U. = $650,73 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 929,24
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 25

Area urbana categoria F/1 - Superficie mq. 345,00 Calcolo I.M.U. = $345,00 \times \text{€} 125,00 \times 0,85\% =$	€. 366,56
---	-----------

Identificazione dei lotti



Al fine di rendere maggiormente appetibile il compendio immobiliare posto in Darfo B.T. si è ritenuto di procedere alla definizione di diversi lotti di vendita come di seguito individuati:

LOTTO 1

TERRENI IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappali 1346 - 1348 - 596 - 597 - 635 - 634 - 636 - 637 - 638 - 673 - 674 - 675 - 684 - 687 - 685 - 1345

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 12035 Sub. 1

ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 3 - Mappale 1347

LOTTO 2

TERRENO IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 283



LOTTO 3

FABBRICATI ED AREA DI PERTINENZA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 4
- 5 - 6 - 17 - 19 - 24 - 26



LOTTO 4

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 22



LOTTO 5

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 23

LOTTO 6

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 7



LOTTO 7

FABBRICATO E AREA DI PERINENZA

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 8 -
9 - 16 - 25



LOTTO 8

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 10

LOTTO 9

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 11



LOTTO 10

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 12



LOTTO 11

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 13



LOTTO 12

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 14

LOTTO 13

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 20



LOTTO 14

FABBRICATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 21



Costituzione servitù

Per una migliore fruizione dei lotti si dovranno costituire le seguenti servitù:

- a favore del lotto 3 ed a carico dei lotti 4, 8 e 9: è consentita, nell'eventualità fosse possibile dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'edificazione sull'area identificata con il mappale 1723 subalterno 26 in aderenza al fabbricato individuato con i subalterni 4, 5, 10, 11 e 22 lato ovest, in tal caso si dovrà rispettare una limitazione dell'edificazione in altezza con quota massima pari al davanzale delle



finestre esistenti dei locali distinti ai subalterni 10 e 11. Sull'eventuale copertura della nuova costruzione si potrà procedere al posizionamento delle macchine del condizionamento ed impianti tecnologici in genere, mantenendo una distanza di almeno ml. 5,00 dalle finestre esistenti.

Quanto sopra comporterà la chiusura delle finestrate presenti sul lato ovest del lotto 4. E' concesso al lotto 3, a proprio onere e spese, l'eliminazione della scala di accesso al piano interrato posta sul lato ovest del subalterno 22 che non avrà alcun diritto sul mappale 1723 sub. 26.

- a favore del lotto 3 ed a carico dei lotti 8, 9, 10 e 11: possibilità di posizionamento degli impianti tecnologici sulla copertura e passaggi impiantistici in facciata.

- a favore del lotto 1 ed a carico del subalterno 27 del mappale 1723: servitù di passaggio pedonale e carraio sull'intera area antistante il cancello e sull'area interna evidenziata in colore verde sull'allegato 11 "schema individuazione lotti".

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricadono gli immobili stessi.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, sono stati definiti i prezzi unitari al metro



quadrato di superficie catastale sia per i terreni che i fabbricati definiti come riportato nel seguente paragrafo "prospetto valutativo".

La definizione di tali prezzi tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti e a quanto riportato nella perizia originaria del 07.08.15.

Per gli accessori alle unità immobiliari sono stati applicati coefficienti di ragguaglio riportati nel seguente prospetto valutativo a seconda delle destinazioni e delle caratteristiche.

La valutazione finale complessiva degli immobili calcolata come sopra esposto è da considerarsi comunque a corpo e non a misura.

I prezzi sotto riportati sono comprensivi della quota parte delle porzioni condominiali e delle parti comuni così come rappresentate negli elaborati planimetrici e comunque secondo lo stato di fatto.

Non sono quindi stati valutati singolarmente i percorsi e i piazzali comuni identificati con i subalterni 2 e 27 del mappale 1723 in quanto trattasi di beni comuni a più lotti facenti parte dell'intero complesso immobiliare.

Tali prezzi tengono conto anche delle servitù così come meglio specificate al paragrafo precedente.

La valorizzazione del Lotto 2 tiene conto delle opere eseguite per la bonifica e la messa in sicurezza.

La presente valutazione relativa agli immobili posti in Darfo Boario Terme, seppur non discordandosi da quella effettuata con relazione del 07.08.15, la sostituisce integralmente.

Resta invariato tutto quanto riportato nella precedente perizia del 07.08.15 in merito agli immobili posti a Mantova.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Prospetto valutativo

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

Per le superfici dei terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale; le superfici dei fabbricati (superfici lorde di pavimento) risultano essere reperite graficamente dagli elaborati progettuali/catastali e arrotondate al metro quadrato; la valutazione finale complessiva è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

Gli immobili sono stati suddivisi per singoli lotti (numerati da 1 a 14) indipendenti tra loro.

All'interno di ogni singolo lotto ogni unità immobiliare o particella del catasto terreni individuata catastalmente con proprio identificativo è stata valutata singolarmente.

LOTTO 1

TERRENI IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 1346

Terreno: mq. 2.372 x €. 1,50 =	€. 3.558,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 1348

Terreno: mq. 2.136 x €. 1,50 =	€. 3.204,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 596

Terreno: mq. 330 x €. 1,50 =	€. 495,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 597

Terreno: mq. 2.710 x €. 1,50 =	€. 4.065,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 635

Terreno: mq. 2.730 x €. 1,50 =	€. 4.095,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 634

Terreno: mq. 210 x €. 1,50 =	€. 315,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 636

Terreno: mq. 60 x €. 1,50 =	€. 90,00
--------------------------------	----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 637

Terreno: mq. 300 x €. 1,50 =	€. 450,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 638

Terreno: mq. 5.350 x €. 1,50 =	€. 8.025,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 673

Terreno: mq. 440 x €. 1,50 =	€. 660,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 674

Terreno: mq. 600 x €. 1,50 =	€. 900,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 675

Terreno: mq. 10.010 x €. 1,50 =	€. 15.015,00
------------------------------------	--------------



Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 684

Terreno: mq. 1.450 x €. 1,50 =	€. 2.175,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 687

Terreno: mq. 2.460 x €. 1,50 =	€. 3.690,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 685

Terreno: mq. 3.070 x €. 1,50 =	€. 4.605,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 1345

Terreno: mq. 18 x €. 1,50 =	€. 27,00
--------------------------------	----------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 12035 Sub. 1

Terreno: mq. 1.380 x €. 20,00 =	€. 27.600,00
------------------------------------	--------------

ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1347

Abitazione piano seminterrato e sottotetto: mq. 110 x €. 900,00 x 1,00 =	€. 99.000,00
---	--------------

Cantine piano seminterrato: mq. 40 x €. 900,00 x 0,35 =	€. 12.600,00
--	--------------

TOTALE COMPLESSIVO	
VALORE LOTTO 1	€. 190.569,00
a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro centonovantunomila/00)	€. 191.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

LOTTO 2

TERRENO IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 283

Terreno: mq. 40 a corpo =	€. 3.000,00
------------------------------	-------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 2 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro tremila/00)	€. 3.000,00
--	--------------------

LOTTO 3

CAPANNONE BLOCCO PIANO TERRA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 4

Laboratorio piano terra mq. 538 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 215.200,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 5

Magazzino piano terra mq. 541 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 216.400,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 6

Magazzino piano terra mq. 865 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 346.000,00
---	---------------

CAPANNONI / UFFICI BLOCCO OVEST

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 17

Deposito piano terra mq. 599 x €. 500,00 x 1,00 =	€. 299.500,00
--	---------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 19

Ufficio piano terra e primo mq. 97 x €. 600,00 x 1,00 =	€. 58.200,00
--	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 24

Tettoia piano terra mq. 504 x €. 200,00 x 1,00 =	€. 100.800,00
---	---------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 26

Area di pertinenza piano terra mq. 3.289 x €. 20,00 =	€. 65.780,00
--	--------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 3 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro unmilionetrecentomila/00)	€. 1.301.880,00 €. 1.300.000,00
--	---

LOTTO 4

CAPANNONE PIANO INTERRATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 22

Magazzino piano interrato mq. 2.087 x €. 200,00 x 1,00 =	€. 417.400,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 4 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro quattrocentodiciassettemila/00)	€. 417.000,00
--	---------------

LOTTO 5

CAPANNONE PIANO INTERRATO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 23

Magazzino piano interrato mq. 1.190 x €. 200,00 x 1,00 =	€. 238.000,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 5 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro duecentotrentottomila/00)	€. 238.000,00
--	---------------

LOTTO 6

CAPANNONE BLOCCO PIANO TERRA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 7

Magazzino piano terra mq. 626 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 250.400,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 6 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro duecentocinquantamila/00)	€. 250.000,00
--	----------------------

LOTTO 7

CAPANNONE/UFFICI BLOCCO PIANO TERRA/PRIMO

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 8

Magazzino piano terra mq. 324 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 129.600,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 9

Magazzino piano terra mq. 213 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 85.200,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 16

Ufficio piano primo mq. 216 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 86.400,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 25

Area urbana piano terra mq. 345 x €. 15,00 =	€. 5.175,00
---	-------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 6 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro trecentoseimila/00)	€. 306.375,00 €. 306.000,00
--	--



LOTTO 8

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 10

Magazzino piano primo mq. 536 x €. 350,00 x 1,00 =	€. 187.600,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 8 a seguito di arrotondamenti (diconsì Euro centottantottomila/00)	€. 188.000,00
---	----------------------

LOTTO 9

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 11

Deposito piano primo mq. 552 x €. 350,00 x 1,00 =	€. 193.200,00
--	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 9 a seguito di arrotondamenti (diconsì Euro centonovantatremila/00)	€. 193.000,00
--	----------------------

LOTTO 10

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 12

Magazzino piano primo mq. 311 x €. 350,00 x 1,00 =	€. 108.850,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 10 a seguito di arrotondamenti (diconsì Euro centonovemila/00)	€. 109.000,00
---	----------------------



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

LOTTO 11

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 13

Laboratorio piano primo mq. 368 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 147.200,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 11 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro centoquarantasettemila/00)	€. 147.000,00
--	----------------------

LOTTO 12

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 14

Magazzino piano primo mq. 476 x €. 350,00 x 1,00 =	€. 166.600,00
---	---------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 12 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro centosessantasettemila/00)	€. 167.000,00
--	----------------------

LOTTO 13

CAPANNONE BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 20

Magazzino piano primo mq. 173 x €. 350,00 x 1,00 =	€. 60.550,00
---	--------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 13 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro sessantunomila/00)	€. 61.000,00
--	---------------------



LOTTO 14

UFFICIO BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 21

Ufficio piano primo mq. 103 x € 600,00 x 1,00 =	€ 61.800,00
--	-------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO 14 a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro sessantaduemila/00)	€ 62.000,00
---	--------------------

RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA (diconsi Euro tremilioniseicentotrentaduemila/00)	€ 3.632.000,00
---	-----------------------

Breno, 19 luglio 2018

Il Perito:
(Geom. Carlo Retrosi)








Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

27



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Cron. M 268/2018

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2018 addì 27 (ventisette) del mese di luglio,
avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:
il geom. Retrosi Carlo nato a Breno (Bs) il 24/11/1969, C.F. RTR CRL
69S24 B149Z, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri di
Brescia al nr. 3884 e residente in Breno (Bs) via Montiglio n. 4,
identificato con Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Breno il
27.05.2015 Nr. AU4861659, il quale chiede di prestare il giuramento
dell'allegata perizia composta da nr. 28 pagine compresa la presente e
da nr. 11 allegati .

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il
comparsente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi
sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

Lì, 27 luglio 2018.

Il Perito:

(Geometra Carlo Retrosi)

Il Cancelliere

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

28

Allegati:

Documentazione catastale:

1. Estratti mappe catastali;
2. Visure catastali per soggetto;
3. Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
4. Planimetrie catastali;

Documentazione urbanistica:

5. Estratto Tavola PdR 15 del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
6. Estratto Tavola PdR 16 del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
7. Estratto Tavola PdR 10-Bessimo del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
8. Estratto NTA di P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;

Documentazione lotti:

9. Stralcio estratto mappa individuazione lotto 1 e inquadramento lotti da 3 a 14;
10. Stralcio estratto mappa individuazione lotto 2;
11. Schema individuazione lotti da 3 a 14 mappale 1723.



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884