

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N. 84/2022

RELAZIONE

Il sottoscritto Geometra Luca De Cataldo nato a Montichiari (BS) il 17/08/1979 cod. fiscale DCTLCU79M17F471M, con studio tecnico in Montichiari Piazza Conte Treccani degli Alfieri n. 6, tel. 0309650999 cell. 3356685452, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4634, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, nominato su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Pietro Morandini del 21.10.13, dal Giudice delegato Dott.ssa Giulia La Malfa con Provvedimento del 08/04/2022 Fallimento nr. 84/2022 [REDACTED] ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione relativamente ai quesiti formulati nella specifica istanza del Curatore Fallimentare del 18.11.13 con la quale si richiedeva allo scrivente C.T.U. di:

- accertare ed individuare beni di proprietà della Società;
- effettuare la Trascrizione della Sentenza di fallimento sui suddetti immobili;
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;
- descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento;
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei comuni ove si trovano i beni;
- procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo IMU di Legge, coerenze);
- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.

Per l'espletamento della presente perizia, il Sottoscritto ha provveduto all'effettuazione di sopralluoghi e all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale ed edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Uffici Comunali.

INDIVIDUAZIONE TOPONOMASTICA DEI BENI E COERENZE

I beni oggetto di relazione sono ubicati in provincia di Brescia.

Comune di Pavone del Mella:

I beni in oggetto ricadenti nel territorio Comunale di Pavone del Mella sono accatastati all'NCT foglio 10, mappale 193, sub. 1 sub. 2 siti in Via degli Artigiani, n.13.

Consistono in un capannone artigianale e abitazione custode al piano primo.

Vi è anche un'immobile accatastato all'NCT foglio n. 5 mappali 340 sub. 3 e mappale 348. Trattasi di abitazione disposta su due livelli con corte esclusiva e autorimessa separata. La zona nella quale è inserita è parte del centro storico con accesso su Via G. Carducci.

Accatastata all'NCT foglio 9 mappale 471 sub. 15 è presente un'area destinata a parcheggio da cedere al Comune.

Comune di Sirmione:

Il bene in oggetto ricade nel territorio Comunale di Sirmione ed è accatastato all'NCT foglio n. 6 mappale 550 sub. 3. Trattasi di autorimessa interrata posta al piano interrato di una palazzina immobiliare con accesso su via Gramsci. La zona nella quale è inserita è denominata località Colombare di Sirmione e si trova alla congiunzione tra la terraferma e l'imbocco della stretta penisola di Sirmione.

Comune di Visano:

I beni in oggetto ricadenti nel territorio Comunale di Visano sono accatastati all'NCT foglio n. 9 mappali 323, 327 e 329. Trattasi di terreni edificabili posti sul confine con il Comune di Remedello.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
PAVONE DEL MELLA(BS) VIA GIOSUE' CARDUCCI Piano T-1	NCT/5	340	3	Cat.A/2	03	7,5 vani	Euro: 278,89
PAVONE DEL MELLA(BS) VIA GIOSUE' CARDUCCI Piano T	NCT/5	348		Cat.C/6	02	24 m²	Euro: 33,47
PAVONE DEL MELLA(BS) VIA MONS. G. DAVINI n. 22 Piano T	NCT/9	471	15	Cat.F/1		26 m²	Euro:
PAVONE DEL MELLA(BS) VIA DEGLI ARTIGIANI n. 13 Piano T	NCT/10	193	1	Cat.C/2	03	470 m²	Euro: 485,47
PAVONE DEL MELLA(BS) VIA DEGLI ARTIGIANI n. 13 Piano T-1	NCT/10	193	2	Cat.A/2	05	4,5 vani	Euro: 227,76
SIRMIONE(BS) VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 13 Piano S1	NCT/6	550	3	Zona 1 Cat.C/6	03	48 m²	Euro: 220,63
VISANO(BS)	9	323		FRUTTETO	01	587	R.D. Euro: 10,61 R.A. Euro: 5,46
VISANO(BS)	9	327		REL ACQ ES		107	R.D. Euro: R.A. Euro:
VISANO(BS)	9	329		SEMIN IRRIG	01	589	R.D. Euro: 5,72 (*) R.A. Euro: 4,87

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Comune di Pavone del Mella

- L'immobile censito al fg. 10 mapp. 193 è stato costituito dal 01/10/1991 in atti dal 20/12/1999 (n. 13420.1/1991), successivamente è stato variato con VARIAZIONE del 28/04/1995 in atti dal 20/12/1999 VAR CLASSAMENTO PROG STRAORD 98/99 (n.6616.1/1995) e nuovamente variato con VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BS0095581 in atti dal 08/03/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40548.1/2007) diventando gli attuali identificativi fg. 10 mapp. 193 sub. 1 e 2. Chiude la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2008 Pratica n. BS0102972 in atti dal 08/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6039.1/2008)
- L'immobile censito al fg. 5 mapp. 340 e mapp. 348 derivano dall'Impianto meccanografico del 03/11/1971. Il 19/10/1993 è stato variato CLASS. PROG. STRAORD. 98-99 (n. 19435.1/1993) in atti dal 17/01/2000 ex Foglio 18 Particella 2332 Subalterno 3;
 Con successive variazioni del 10/11/2004 pratica n. BS0398100 in atti dal 10/11/2004 veniva modificato l'identificativo e il 30/08/2016 Pratica n. BS0167158 in atti dal 30/08/2016 l'aggiornamento planimetrico (n. 54616.1/2016);

- L'immobile censito con foglio 9 mapp. 471 deriva da impianto meccanografico del 03/11/1971. Con frazionamento del 19/01/1979 in atti dal 06/10/1995 (n. 228.900/1979) il mappale 130 mantiene lo stesso identificativo e ne genera altri portando la superficie a 45.910 mq. Nel 18/09/1980 in atti dal 06/10/1995 avveniva una variazione d'ufficio aggiornando la superficie in 45.050 mq. Il 02/02/1998 in atti dal 02/02/1998 (n. 592.1/1998) veniva nuovamente frazionato il mappale 130 generando la particella 433 e altri superficie 1.400 mq. Nel 29/08/2000 Pratica n. 129449 in atti dal 29/08/2000 con frazionamento (n. 5362.1/2000) veniva soppresso il mapp. 433 generando il mapp. 464 e altri superficie 844. Con Tipo Mappale n. (n. 128320.1/2005) del 27/04/2005 Pratica n. BS0128320 in atti dal 27/04/2005 assume la qualità di ente urbano e incorporando il mappale 448, 462 e 459 varia di superficie in mq 1.319. Con costituzione del 03/06/2005 Pratica n. BS0180297 in atti dal 03/06/2005 (n. 2484.1/2005) è stato generato il sub. 15 con cat. F1 consistenza mq. 26,00;

Comune di Sirmione

- L'immobile censito con foglio 6 mapp. 550 deriva da TIPO MAPPALE del 25/11/1981 Pratica n. BS0153224 in atti dal 06/05/2004 (n. 175.1/1981) assume la qualità di ente urbano. Con variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/03/1994 veniva rettificata la zona censuaria art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994) e successivamente in data 11/02/2016 è stata fatta una variazione Pratica n. BS0024776 in atti dal 11/02/2016 per bonifica identificativo catastale (n. 7058.1/2016);

Comune di Visano

- Terreno censito al fg. 9 mapp. 323 deriva dall'Impianto meccanografico del 01/09/1968. Con frazionamento in atti dal 11/09/1990 (n. 373689) il mappale 57 genera altri portando la superficie a 2.775 mq. Successivamente con FRAZIONAMENTO del 24/05/2018 Pratica n. BS0096843 in atti dal 24/05/2018 (n. 96843.1/2018) veniva soppresso il mapp. 57 e generato il mapp. 323 e altri superficie 587 mq.

- Terreno censito al fg. 9 mapp. 327 deriva dall'Impianto meccanografico del 01/09/1968. VARIAZIONI D'UFFICIO del 05/06/1993 in atti dal 14/07/1993 T.F. 5330/93 (n. 2.1/1993) e Variazione del 13/06/2001 Pratica n. 228600 in atti dal 13/06/2001 (n. 4450.1/2001) per correzione superficie. Con FRAZIONAMENTO del 26/04/1991 Pratica n. BS0219179 in atti dal 07/07/2005 (n. 2700.1/1991) il mappale acque ne genera altri con superficie di 4873 mq. Con Variazione del 23/05/2018 Pratica n. BS0096843 in atti dal 24/05/2018 (n.96843.1/2018) veniva assegnato il numero di mappa 318 e altri. Successivamente con FRAZIONAMENTO del 04/04/2019 Pratica n. BS0053062 in atti dal 04/04/2019 veniva soppresso il mapp. 318 e generato il mapp. 327 e altri superficie 107 mq.
- Terreno censito al fg. 9 mapp. 329 deriva dall'Impianto meccanografico del 01/09/1968. Con FRAZIONAMENTO del 20/02/1976 in atti dal 04/12/1982 (n. 42179) il mappale 95 mantiene lo stesso identificativo e ne genera altri portando la superficie a 21.740 mq. Successivamente con FRAZIONAMENTO del 14/10/1977 in atti dal 04/12/1982 (n. 10479) veniva generato il mapp. 150 con superficie 7.730 mq. Con FRAZIONAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 117551 in atti dal 17/04/2002 (n. 2800.1/2002) veniva generato il mapp. 244 e altri per una superficie di 3.250 mq. Con FRAZIONAMENTO del 24/05/2018 Pratica n. BS0096843 in atti dal 24/05/2018 (n. 96843.1/2018) veniva generato il mapp. 321 superficie 1478 mq. Ed in ultimo con FRAZIONAMENTO del 04/04/2019 Pratica n. BS0053062 in atti dal 04/04/2019 (n. 53062.1/2019) veniva generato il mapp. 329 e altri con superficie di 589 mq.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

Da visure catastali per immobile, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, i mappali oggetto della presente perizia, risultano intestati catastalmente alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] secondo le seguenti quote:

Comune di Pavone del Mella:

Proprietà per 1/1 per quanto riguarda il fg. 10 mappali 193 sub. 1 e 2

Proprietà per 1/2 per quanto riguarda il fg. 5 mappali 340 e 348

Proprietà 1/1 per quanto riguarda il fg. 9 mappale 471 sub. 15

Comune di Sirmione:

Proprietà per $\frac{1}{2}$ per quanto riguarda il fg. 6 mappale 550 per 3

Comune di Visano:

Proprietà 1/1 per quanto riguarda il fg. 9 mappali 323 , 327 e 329



PROVENIENZA E RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Comune di Pavone del Mella:

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED], in forza delle seguenti formalità:

Foglio 10 mappale 193 sub. 1 e 2

- Atto del 15/01/2004 Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Sede PRALBOINO (BS) Repertorio n. 9203 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2211.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 27/01/2004

Foglio 5 mappali 340 sub. 3 e mappale 348

- Atto di COMPRAVENDITA del 22/12/2014 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Sede CALCINATO (BS) Repertorio n. 44785 in atti dal 24/12/2014 con la quale i sigg. [REDACTED] vendevano alla ditta [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ e al sig. [REDACTED] la restante quota di $\frac{1}{2}$

Foglio 9 mappale 471

- COSTITUZIONE del 03/06/2005 Pratica n. BS0180297 in atti dal 03/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2484.1/2005)

Comune di Sirmione:

L'immobile di cui si tratta risulta essere pervenuto alla Ditta "[REDACTED]"

[REDACTED] in forza della seguente formalità:

- Atto di COMPRAVENDITA del 14/11/2014 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Sede CALCINATO (BS) Repertorio n. 44581 in atti dal 19/11/2014 con la quale i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla ditta [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ la restante quota è rimasta intestata ai sigg. [REDACTED]

Comune di Visano

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] in forza delle seguenti formalità:

Foglio 9 mappali 323 – 327 – 329

- Atto di COMPRAVENDITA del 21/06/2019 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 107035 in atti dal 01/07/2019 con la quale la ditta [REDACTED] vendeva alla ditta [REDACTED] la piena proprietà dei terreni

GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

A far tempo dalla provenienza di costituzione della Ditta [REDACTED]

alla data della presente relazione, I beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE a favore del 24/12/2014 - Registro Particolare 28092 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 44785/16167 del 22/12/2014 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Pavone del Mella(Bs)
- TRASCRIZIONE a favore del 18/11/2014 - Registro Particolare 24636 Registro Generale 36931 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 44581/16055 del 14/11/2014 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Sirmione (Bs)
- TRASCRIZIONE a favore del 01/07/2019 - Registro Particolare 18730 Registro Generale 29711 Pubblico ufficiale Calini Giovanni Battista Repertorio 107035/38058 del 21/06/2019 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Visano (Bs)
- ISCRIZIONE contro del 11/11/2019 - Registro Particolare 8670 Registro Generale 49224 Pubblico ufficiale Tribunale di Mantova Repertorio 2746 del 05/09/2019 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti In Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano (Bs)
- ISCRIZIONE contro del 14/07/2020 - registro particolare 4279 Registro Generale 23423 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6499 del 14/04/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano (Bs)

- ISCRIZIONE contro del 11/11/2020 - registro Particolare 7524 Registro Generale 43022
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 823 del 18/02/2020 Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano
- TRASCRIZIONE contro del 26/02/2021 - registro particolare 5330 Registro Generale 8447
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 296 del 15/01/2021 Atto Esecutivo o Cautelare -
Verbale di Pignoramento Immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs)
- ISCRIZIONE contro del 14/05/2021 - registro particolare 3813 Registro Generale 22873
Pubblico ufficiale Tribunale di Piacenza Repertorio 657/2020 del 11/08/2020 Ipoteca
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Visano (Bs) Annotazione n. 1374
del 11/03/2022 (restrizione di beni)
- TRASCRIZIONE contro del 30/11/2021 - registro Particolare 37834 Registro Generale 56675
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Repertorio 7964 del 12/11/2021 Atto Esecutivo o
Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs),
Visano (Bs)
- TRASCRIZIONE contro del 24/12/2021 - registro Particolare 41053 Registro Generale 61438
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 8723 del 07/12/2021 Atto Esecutivo o
Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili siti in Pavone del Mella (Bs)
- ISCRIZIONE contro del 10/05/2022 - Registro Particolare 3985 Registro Generale 20927
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 476/2020 del 14/07/2020 Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano
- ISCRIZIONE contro del 10/05/2022 - registro particolare 3987 registro generale 20929
pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 557/2021 del 13/10/2021 Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano
- ISCRIZIONE contro del 10/05/2022 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 20931
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 548/2021 del 13/10/2021 Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Pavone del Mella (Bs), Sirmione (Bs), Visano

SENTENZA FALLIMENTARE del 29.07.13 cron. 6514 del Tribunale Ordinario di Brescia Trascritta a
Breno il 10.04.14 ai nn. 1561 R.P. e 2002 R.G.

SITUAZIONE URBANISTICA

Comune di Pavone del Mella:

Nel Comune di Pavone del Mella (Bs) è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 26 del 14/06/2008 con riferimento a tale strumento urbanistico i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

Foglio 10 mappali 193 sub. 1 e 2

- Ambito produttivo consolidato normati dall'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Foglio 5 mappali 340 sub. 3 e mappale 348

- Ambito del tessuto urbano consolidato "ambito del Centro Storico" normati dall'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Foglio 9 mappale 471

- Ambito del tessuto urbano consolidato "ambito residenziale consolidato di media densità" normati dall'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Comune di Sirmione:

Nel Comune di Sirmione (Bs) è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 21 dicembre 2009.

Con riferimento a tale strumento urbanistico i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

- Ambito del tessuto urbano consolidato "B2 Residenziale di particolare pregio ambientale" normati dall'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Comune di Visano:

Nel Comune di Visano è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera n. 1 del 07/02/2012.

Con riferimento a tale strumento urbanistico, come si evince dalla tavola grafica allegata al PGT vigente, i terreni, risultano classificati come segue:

- Ambito del tessuto urbano consolidato "Ambito residenziale consolidato di recente formazione a media densità" normati dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SITUAZIONE EDILIZIA

Comune di Pavone del Mella per il fabbricato censito all'NCT. Fg 10 mapp. 193 sub. 1 e 2

Con comunicazione depositata presso il Comune di Pavone del Mella, il sottoscritto perito formulava specifica richiesta di accesso agli atti ed ai documenti comunali in merito agli immobili in proprietà del fallimento [REDACTED]

Il Tecnico Comunale incaricato, ha fatto visionare al sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:

C.E. in sanatoria n. 71 del 18/03/1992, PDC n. 90/03 del 12/02/2004, DIA prot. 7671 dell'11/11/2004, DIA prot. 6211 del 7/11/2006 e SCIA per agibilità prot. 6166 del 18/07/2017.

Foglio 5 mappali 340 sub. 3 e mappale 348

L'immobile è stato edificato ante 1967 pertanto non sono presenti titoli abilitati in atti.

Comune di Sirmione:

L'immobile è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 43 del 4/04/1975 e successiva variante n. 105 del 2/11/1978 agibile con certificato del 17/03/1980.

Con riferimento alle concessioni ed autorizzazioni sopra esposte, i Tecnici Comunali hanno dichiarato che per le unità immobiliari sopracitate, non risultano depositate ulteriori pratiche e adempimenti successivi.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Comune di Pavone del Mella per il fabbricato censito all'NCT. Fg 10 mapp. 193 sub. 1

Con riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, verificato a seguito di sopralluogo lo stato di fatto degli immobili, si precisa:

la NON REGOLARITÀ edilizia – urbanistica e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni: redistribuzione di alcuni tramezzi.

Comune di Pavone del Mella per il fabbricato censito all'NCT. Fg 10 mapp. 193 sub. 2

Con riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, verificato a seguito di sopralluogo lo stato di fatto degli immobili, si precisa: **la REGOLARITÀ edilizia – urbanistica**

Comune di Sirmione

Con riferimento alle pratiche edilizie di cui sopra si precisa: **la REGOLARITÀ edilizia – urbanistica**

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Comune di Pavone del Mella:

Il Comune di Pavone del Mella con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/2021 ha confermato 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 11,40%. Si precisa 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).

Di seguito si riporta il calcolo IMU nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale:

Sez. NCT – fg. 10 mapp. 193 sub. 1

Altri immobili cat. C/2 rendita €. 485,47

Calcolo IMU = €. 485,47 x 5% x 1,60 x 8,60‰ = €. 701,41

Sez. NCT – fg. 10 mapp. 193 sub. 2

Altri immobili cat. A/2 rendita €. 485,47

Calcolo IMU = €. 227,76 x 5% x 1,60 x 8,60‰ = €. 329,07

Calcolo IMU 2021 - Report V. 03/2021 - 02-03-2023

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. Aliq	Imposta €	Detrazioni	Dovuto €	1° sem	2° sem
Cat. C/2 Magazzini e locali di deposito	G391	3918	485,47	509,74	81.558,96	100 %	1-12	8,6 ‰	701,41		701,41	350,70	350,71
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	G391	3918	227,76	239,15	38.263,68	100 %	1-12	8,6 ‰	329,07		329,07	164,53	164,54
Totale IMU											1.030,48	515,23	515,25

Destinatario il Comune

Sez. NCT – fg. 5 mapp. 340 sub. 3

Altre abitazioni cat. A/2 rendita €. 278,89

Calcolo IMU = €. 278,89 x 5% x 1,60 x 11,40‰/ 2 = €. 267,07

Sez. NCT – fg. 5 mapp. 348

Garage cat.C/6 rendita €. 33,47

Calcolo IMU = €. 33,47 x 5% x 1,60 x 11,40‰/ 2 = €. 32,05

Calcolo IMU 2022 - Report V. 01/2022 - 06-12-2022

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. Aliq	Imposta €	Detrazioni	Dovuto €	1° sem	2° sem
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	G391	3918	278,89	292,83	46.853,52	50 %	1-12	11,4 ‰	267,07		267,07	133,53	133,54
Cat. C/6, C/7 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie	G391	3918	33,47	35,14	5.622,96	50 %	1-12	11,4 ‰	32,05		32,05	16,03	16,02
Totale IMU											299,12	149,56	149,56

Destinatario il Comune

Comune di Sirmione:

Il Comune di Sirmione con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30/06/2020 ha confermato 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 9,40%. Si precisa 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).

Di seguito si riporta il calcolo IMU nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale:

Sez. NCT – fg. 6 mapp. 550 sub. 3

Garage cat.C/6 rendita €. 220,63

Calcolo IMU = €. 220,63 x 5% x 1,60 x 9,40%/ 2 = €. 174,21

Calcolo IMU 2022 - Report V. 01/2022 - 06-12-2022

Tipologia immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Cat. C/6, C/7 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie	I633	3918	220,63	231,66	37.065,84	50 %	1-12	9,4 %	174,21		174,21	87,10	87,11
Totale IMU											174,21	87,10	87,11

Destinatario il Comune

Comune di Visano:

Il Comune di Visano con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 29-03-2021 ha confermato le aliquote per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Secondo quanto definito nel verbale sopra richiamato, e precisamente per le tipologie dei terreni oggetto della presente relazione, l'aliquota per l'applicazione dell'imposta municipale è 10,60%.

Di seguito si riporta il calcolo IMU:

Sez. NCT – fg. 9 mapp. 323

Terreno cat. Frutteto rendita €. 10,61

Calcolo IMU = €. 10,61 x 10,60% = €. 0,11

Sez. NCT – fg. 9 mapp. 327

Terreno cat. Rel acqua rendita €. 0,00

Calcolo IMU = €. 0,00

Sez. NCT – fg. 9 mapp. 329

Terreno cat. Seminativo irriguo rendita €. 5,72

Calcolo IMU = €. 5,72 x 10,60‰ = €. 0,06

Calcolo IMU 2022 - Report V. 01/2022 - 06-12-2022													
Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Aree fabbricabili	M070	3916	10,61	10,61	10,61	100 %	1-12	10,6 ‰	0,11		---	0,06	0,05
Aree fabbricabili	M070	3916	5,72	5,72	5,72	100 %	1-12	10,6 ‰	0,06		---	0,03	0,03
Totale IMU											0,17	0,09	0,08
Destinatario il Comune													

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Pavone del Mella:

I fabbricati identificati al fg. 10 mapp. 193 sub. 1 e 2 insistono precisamente nella sezione catastale di Pavone del Mella in zona prevalentemente industriale.

Si presentano come un unico capannone al piano terra suddiviso internamente con un ufficio e appartamento al piano primo con ingresso indipendente. Al piano terra è presente l'ingresso con scala a chiocciola in ferro, al piano primo è distribuito l'appartamento con ampia zona giorno e cucina a vista, un disimpegno, un servizio igienico e una camera matrimoniale.

Le strutture ed i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati. Le pareti divisorie sono in tavolato con serramenti in metallo.

Le pavimentazioni nel capannone sono in battuto di cls, tutte le altre comprese quelle dell'abitazione sono in gres porcellanato. La copertura è di tipo industriale non coibentata.

Gli impianti sono risalenti alla data di costruzione, nell'insieme l'immobile è buone condizioni generali.

I fabbricati identificati al fg. 5 con i mappali 340 e 348 insistono precisamente nella sezione catastale di Pavone del Mella, in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

Si tratta precisamente di un'abitazione con garage separato, che prospetta ed ha accesso diretto dalla strada di Via G. Carducci, costituito da due corpi di fabbrica.

L'abitazione, identificata con il mappale 340 si sviluppa su tre piani.

Il piano terra è adibito a zona giorno con cucina separata, un ripostiglio e una veranda. Al piano primo si sviluppano due camere da letto, una stireria, un ripostiglio e un bagno. Il piano secondo è adibito a sottotetto.

Sul lato sud , identificato con il mappale 348 vi è un locale con forma rettangolare adibito a garage. Le strutture ed i tamponamenti sono in muratura portante. Le pareti divisorie sono parte in muratura e parte in tavolato con serramenti misti legno e metallo.

Le pavimentazioni sono in graniglia e piastrelle. La copertura è in muricci e tavelloni con copertura in coppi.

Gli impianti sono risalenti alla data di costruzione , nell'insieme l'immobile è in pessime condizioni generali e abbisogna di ristrutturazione.

Per il mappale 471 sub. 15 del foglio 9 si sottolinea che lo stesso è una porzione di area urbana destinata a parcheggi di uso pubblico da cedere al comune.

Comune di Sirmione:

Il fabbricato identificato con il mappale 550 sub. 3 insiste precisamente nella sezione catastale di Sirmione, in zona periferica denominata località di Colombare che si trova tra la congiunzione della terraferma e l'imbocco della stretta penisola di Sirmione.

Si tratta precisamente di un'autorimessa interrata posta al piano interrato di una palazzina immobiliare con accesso su via Gramsci.

La struttura è in muratura portante e calcestruzzo. Le pareti divisorie sono in muratura con serramenti misti legno e metallo.

La pavimentazione è in piastrelle. E' presente un'impianto elettrico conforme alle normative vigenti, nell'insieme l'immobile è in buone condizioni generali.

Comune di Visano:

I terreni indicati con i mappali 323 , 327, 329 sono insistenti nella sezione di Visano, posti sul confine con il Comune di Remedello.

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 assimilabili a quelli cui si tratta nello specifico mercato in cui ricadono gli immobili stessi. In relazione allo stato di fallo, 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. Per gli accessori alle unita 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.

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 superficie dei fabbricati (superficie lore di pavimento desunte dalle planimetrie progettuali/catastali e arrotondate al metro quadrato; la valutazione finale complessiva è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

Comune di Pavone del Mella

Fg. 10 mapp. 193 sub. 1 e 2

Magazzino	450,00	100%	450,00	€ 345,00	€ 155.250,00
Ufficio	50,00	80%	40,00		€ 13.800,00
Corte esclusiva	580,00	10%	58,00		€ 20.010,00
appartamento	110,00	130%	143,00		€ 49.335,00
					€ 238.395,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE : € 238.395,00
ARROTONDATO € 238.000,00
Diconsi euro DUECENTOTRENTOTTOMILA/00

Foglio 5 Mapp. 340 sub. 3

abitazione PT	103,00	100%	103,00	€ 250,00	€	25.750,00
abitazione P1	124,00	100%	124,00		€	31.000,00
soffitta	124,00	20%	24,80		€	6.200,00
veranda	21,00	30%	6,30		€	1.575,00
corte comune	45,00	10%	4,50		€	1.125,00
					€	65.650,00

Foglio 5 Mapp. 348

garage	29,00	50%	14,50	€ 250,00	€	3.625,00
					€	3.625,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE : € 69,275,00/2 per quota di proprietà
ARROTONDATO € 34.500,00
Diconsi euro TRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00

Comune di Sirmione

Mapp. 550 sub. 3

garage	59,00	50%	29,50	€ 1.400,00	€	41.300,00
					€	41.300,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE : € 41.300,00 /2 per quota di proprietà
ARROTONDATO € 20.650,00
Diconsi euro VENTIMILASEICENTOCINQUANTA/00

Comune di Visano

mapp. 323	587,00	100%	587,00	€ 70,00	€	41.090,00
mapp. 327	107,00	50%	53,50		€	3.745,00
mapp. 329	589,00	100%	589,00		€	41.230,00
					€	86.065,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE : € 86.065,00
ARROTONDATO € 85.000,00
Diconsi euro OTTANTACINQUEMILA/00

PROSPETTO RIEPOLOGATIVO

PAVONE - SEDE	€.	238.000,00
PAVONE - CENTRO	€.	34.500,00
SIRMIONE - GARAGE	€.	20.650,00
VISANO - TERRENO	€.	85.000,00
	SOMMANO	€. 378.150,00

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

De Cataldo Geom. Luca

GEOM. LUCA DE CATALDO

Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3356685452

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Documentazione fotografica

Visure

Planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it