

Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO
Riferimento: FALLIMENTO Prot. n.142 /2023 R.F.

Nominativo: Le Corne Rosse srl

Curatore: dott. Emilio Flores

INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO

INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO

CAPITOLO	01	GENERALITA' E PREMESSE
paragrafo	1.1	La natura dell'incarico
paragrafo	1.2	Oggetto dell'incarico
paragrafo	1.3	I documenti i dati e le fonti utilizzate
paragrafo	1.4	Individuazione dei beni oggetto di valutazione
CAPITOLO	02	INVENTARIO E STIMA DEGLI IMMOBILI
paragrafo	2.1	Identificazione e regolarità catastale
paragrafo	2.2	La regolarità urbanistica e le autorizzazioni edilizie
paragrafo	2.3	La provenienza
paragrafo	2.4	Gravami e formalità pregiudizievoli
paragrafo	2.5	Descrizione generale beni immobili
paragrafo	2.6	La ricerca del più probabile valore di mercato
paragrafo	2.7	Valore unità immobiliari
CAPITOLO	03	SUDDIVISIONE IN LOTTI
CAPITOLO	03	RIEPILOGO
paragrafo	3.1	Limiti della presente relazione
paragrafo	3.2	Conclusioni e firma della relazione
ALLEGATI		
Allegato A		Documentazione fotografica
Allegato B		Estratti catastali (estratto mappa, elaborato planimetrico, schede catastali)
Allegato C		Estratti PGT
Allegato D		Note di Trascrizione

Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO
Riferimento: FALLIMENTO Prot. n.142 /2023 R.F.
Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI DEL FALLIMENTO
Nominativo: **Le Corne Rosse srl**

CAPITOLO 1 - GENERALITA' E PREMESSE

Paragrafo 1.1 La natura dell'incarico

A seguito della nomina da parte del Curatore dott. Rag. Emilio Flores in data 13/02/2024 dal Giudice delegato dott.ssa Bruno Conca, il sottoscritto arch. Scaburri Luca, nato a Trescore Balneario (BG) il 10/06/1974 con studio in Spinone al Lago Via Nazionale, 30 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 2128, ha accettato, nella sua qualità di perito estimatore, l'incarico ricevuto relativo alla redazione di una valutazione dell'attivo immobiliare e della regolarità urbanistica ed amministrativa dei beni (terreni e fabbricati rurali) ubicati rispettivamente nei comuni di Rogno e Costa volpino in Provincia di Bergamo e nel comune di Darfo Boario Terme in provincia di Brescia, di proprietà del fallimento.

Paragrafo 1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico ha per oggetto l'analisi dei sottoelencati punti:

- L'identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali
- La verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale e di edificabilità
- Una sommaria descrizione del bene
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla presenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Paragrafo 1.3 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Le documentazioni e le informazioni raccolte sono:

- I titoli di provenienza
- La documentazione ipotecaria e catastale
- Eventuali autorizzazioni edilizie ed i progetti depositati presso gli Ufficio Tecnici dei comuni di Costa Volpino, Rogno e Darfo Boario Terme
- Attraverso sopralluoghi sulla proprietà oggetto di stima
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili di pari tipologia, nella località specifica e sui dintorni.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ove non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, come originale cartaceo, nel mio studio di Spinone al Lago, Via Nazionale 30, a disposizione di chiunque, avendone titolo ne potrà estrarre copia o prendere visione.

Paragrafo 1.4 **Individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluogo in loco (ove possibile) ed acquisizione, previa verifica, della documentazione tecnico-amministrativa disponibile. I dati contenuti e utilizzati nella relazione, consistenza e qualità dei beni, sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in capo alla società Le Corne Rosse srl, è stato effettuato mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al conferimento degli stessi nella massa dei creditori, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore, sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a terzi.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle Concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione recuperata e fornitami. Si è anche proceduto, tramite Internet, all'acquisizione dei dati Pubblici, laddove pubblicati, per assumere le informazioni inerenti lo strumento del P.G.T. in vigore.

CAPITOLO 02 - INVENTARIO E STIMA DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 2.1 Identificazione e regolarità catastale

Le unità immobiliari di proprietà del fallimento sono ubicate:

A - nel comune di Costa Volpino (Bg), censite catastalmente al Catasto terreni al foglio 1 con i presenti mappali

Mappale	Sub.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota proprietà
754	-	Incolto produttivo	2	6140	Euro 1,59	Euro 0,95	1\2
1497	-	Prato	3	3070	Euro 7,93	Euro 9,51	1\2
2132	-	Bosco ceduo	3	5810	Euro 3,60	Euro 1,20	1\2
3291	-	Incolto Sterpaglie	-	200	Euro -	Euro -	1\2
3491		Incolto produttivo	2	380	Euro 0,10	Euro 0,06	1\2

Gli identificativi catastali di tutte le particelle sopraelencate derivano dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

B- nel comune di Rogno (Bg), censite catastalmente al Catasto terreni al foglio 2 con i presenti mappali

Mappale	Sub.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota proprietà
337	-	Pascolo cesugliato	U	290	Euro 0,22	Euro 0,06	1\2
338	-	Pascolo	1	1260	Euro 1,63	Euro 0,65	1\2
339	-	Seminativo	3	440	Euro 1,25	Euro 1,70	1\2
340	-	Pascolo	2	410	Euro 0,32	Euro 0,08	1\2
341	-	Prato	4	500	Euro 0,65	Euro 0,77	1\2
342	-	Incolto produttivo	2	90	Euro 0,02	Euro 0,01	1\2
343	-	Vigneto	3	1360	Euro 9,48	Euro 4,92	1\2
414	-	Prato	4	190	Euro 0,25	Euro 0,29	1\2
422	-	Incolto produttivo	2	100	Euro 0,03	Euro 0,02	1\2
425	2	Porz. di fabbricato	-	0	-	-	1\2
428	-	Fabb. rurale	-	90	-	-	1\2
429	-	Pascolo	1	170	Euro 0,22	Euro 0,09	1\2
430	-	Pascolo	1	200	Euro 0,26	Euro 0,10	1\2
432	-	Prato arborato	3	210	Euro 0,65	Euro 0,76	1\2
434	-	Prato	4	240	Euro 0,31	Euro 0,37	1\2
436	-	Prato	4	290	Euro 0,37	Euro 0,45	1\2
441	-	Prato	3	610	Euro 1,58	Euro 1,89	1\2
442	-	Vigneto	3	1000	Euro 6,97	Euro 3,62	1\2
553	-	Prato	4	1360	Euro 1,76	Euro 2,11	1\2
592	-	Fabb. rurale	-	80	-	-	1\2
619	-	Vigneto	3	1345	Euro 9,38	Euro 4,86	1\2
2137	-	Bosco ceduo	2	1000	Euro 2,32	Euro 0,31	1\2
2141	-	Vigneto	2	360	Euro 3,16	Euro 1,58	1\2
2893	-	Incolto produttivo	2	35	Euro 0,01	Euro 0,01	1\2

Gli identificativi catastali di tutte le particelle sopraelencate derivano dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

C - nel comune di Darfo Boario Terme Sezione D (Bs), censite catastalmente al Catasto terreni al foglio 1 con i presenti mappali

Mappale	Sub.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota proprietà
561		Incolto produttivo	2	3170	Euro 0,98	Euro 0,16	1\1
563		Bosco ceduo	2	1770	Euro 1,83	Euro 0,55	1\1
598		Incolto produttivo	2	3230	Euro 1,00	Euro 0,17	1\1
599		Incolto sterile	-	390	-	-	1\1
601		Incolto produttivo	2	230	Euro 0,07	Euro 0,01	1\1
602		Prato	3	320	Euro 0,74	Euro 0,66	1\1
603		Fabb. rurale	-	30	-	-	1\1
604		Vigneto	3	1460	Euro 7,16	Euro 4,52	1\1
605		Prato	5	1700	Euro 2,19	Euro 2,63	1\1
606		Bosco ceduo	2	16890	Euro 17,45	Euro 5,23	1\1
607		Incolto produttivo	2	920	Euro 0,29	Euro 0,05	1\1
608		Incolto produttivo	2	3830	Euro 1,19	Euro 0,20	1\1

Gli identificativi catastali di tutte le particelle sopraelencate derivano dall'impianto meccanografico del 02/01/1989. Antecedentemente al ventennio, le dodici particelle più sopra elencate erano distinte alla maniera seguente:

- in comune di Angolo Terme mappale 1983 di ha 0.00.30 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 603;
- in comune di Angolo Terme mappale 1993 di ha 0.03.20 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 602;
- in comune di Angolo Terme mappale 1994 di ha 0.02.30 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 601;
- in comune di Angolo Terme mappale 1995 di ha 0.03.90 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 599;
- in comune di Angolo Terme mappale 1997 di ha 0.32.30 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 598;
- in comune di Angolo Terme mappale 2480 di ha 0.38.30 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 608;
- in comune di Angolo Terme mappale 2484 di ha 0.09.20 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 607;
- in comune di Angolo Terme mappale 2487 di ha 1.68.90 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 606;
- in comune di Angolo Terme mappale 2488 di ha 0.14.60 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 604;
- in comune di Angolo Terme mappale 2490 di ha 0.17.20 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 605;
- in comune di Angolo Terme mappale 2496 di ha 0.17.60 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 563;
- in comune di Angolo Terme mappale 2534 di ha 0.31.70 ora censito in Comune di Darfo Boario Terme (Bessimo) con il mappale 561;

Si precisa inoltre che

- 1) - La Società "Le Corne rosse srl" con sede in via Santa Maria, 43 a Lovere (Bg) con P.IVA 02526540980 e
- 2) - La signora

per i terreni (indicati alla lettera A e B del presente paragrafo), i soggetti individuati al punto 1 e 2 del seguente paragrafo sono ad oggi proprietari pieni o pro quota e in forza dei titoli più sotto riportati a seguito della verifica di tutte le trascrizioni a favore e contro loro ascrivibili, di beni immobili (terreni) in provincia di Bergamo nei comuni di Costa Volpino e Rogno.

Mentre per i terreni in Provincia di Brescia nel Comune di Darfo (indicati alla lettera C del presente paragrafo) la proprietà è solo del soggetto individuato al punto 1

Paragrafo 2.2 **La regolarità urbanistica**

Inquadramento Urbanistico:

per le proprietà presenti in comune di Costa Volpino (Bg)

per i mappali 754, 2132

Proprietà ricadenti in: Zona A4 Boscate - fascia di rispetto degli elettrodotti - classe IV di fattibilità geologica. Il sistema ambientale della zona A4: aree boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, (ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 68 delle NTA), le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Le aree classificate nella zona A4 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nelle zone A1, A2 e A3.

per i mappali 1497, 3491, 3291

Proprietà ricadenti in: zona A1 aree agricole di fondovalle – servizi, aree verdi: aree agricole di fondovalle prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica; [...] Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. I servizi eco-ambientali sono le azioni che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.). Il Piano individua gli interventi che consumano suolo e/o che, per le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione.

per le proprietà presenti in comune di Rogno (Bg)

Territorio coperto da boschi e foreste – classe IV di fattibilità geologica – nuclei rurali a carattere permanenze, malghe e cascine di valenza storica.

Art. 3 – Il piano delle regole. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo

22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8 comma 1 lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati

Art. 14 – Fattibilità geologica delle costruzioni (Classe 4) - Fattibilità con gravi limitazioni. La classe comprende quelle aree per le quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 38 - Norme generali. Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono contesti agrari a vocazione paesistica ed ecologica, contesti di versante di alto valore paesistico con terrazzamenti a seminativo, vigneti, prati e pratipascoli, aree riparali e fasce verdi di rispetto e infine ambiti boscati; per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione, se non nell'ambito di progetti, piani di settore o piani particolareggiati di interesse e competenza sovracomunale, predisposti di concerto con la Provincia, nel rispetto della normativa e degli strumenti di pianificazione provinciali e regionali.

Art. 41 - Contesti di versante e di fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico Il PGT individua, con apposito segno grafico, gli ambiti boscati e i contesti di fondovalle di relazione con il corso d'acqua principale di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e culturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

per le proprietà presenti in comune di Darfo Boario Terme: Ambiti agricoli e di valore paesaggistico ambientale, zona agricola pedemontana boschiva (E4) – Classe di fattibilità geologica 4.

La zona comprende le aree agricole medio-alte, prevalentemente boscate. Sono favoriti (come individuato dal piano) gli interventi di coltura e sfruttamento delle risorse arboree.

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H). E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro. Sono vietate le attività zootecniche di tipo intensivo. Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda. È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : attività ricettive (art.6 comma 6 punto B), attività produttive (art.6 comma 6 punto C), attività commerciali (art.6 comma 6 punto D), attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E), attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F), attività congressuali (art.6 comma 6 punto G), attività termali (art.6 comma 6 punto J);

Relativamente ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E4.

Sono ammessi nuovi sentieri al servizio dell'attività agricola ed escursionistica. Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio della coltivazione dei boschi e delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario montano: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

Per gli edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.

b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO
Riferimento: FALLIMENTO Prot. n.142 /2023 R.F.
Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI DEL FALLIMENTO
Nominativo: **Le Corne Rosse srl**

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) non potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m. Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali. A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

Paragrafo 2.3 **La provenienza**

Le visure effettuate presso l'Agencia del Territorio di Brescia e presso l'Agencia del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data di sentenza del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo alla società "Le Corne Rosse srl" (per le quote di proprietà precedentemente specificate) con sede in Lovere (Bg)

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara di essere divenuti proprietari come sotto riportato

Gli immobili in comune di Costa Volpino (Bg) sono pervenuti alla società Corne Rosse srl mediante Atto Amministrativo – Decreto (Disposizione delle Autorità) del 12/10/2009 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia sede Brescia Repertorio n. 245 - Decreto di Trasferimento immobili Trascrizione n. 996.1/2010 Reparto PI di Breno in atti dal 09/03/2010

Gli immobili in comune di Rogno (Bg) sono pervenuti alla società Corne Rosse srl mediante Atto Amministrativo – Decreto (Disposizione delle Autorità) del 12/10/2009 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia sede Brescia Repertorio n. 245 - Decreto di Trasferimento immobili Trascrizione n. 996.1/2010 Reparto PI di Breno in atti dal 09/03/2010

Gli immobili in comune di Darfo Boario Terme (Bs) sono pervenuti alla società Corne Rosse srl mediante Atto Amministrativo – Decreto (Disposizione delle Autorità) del 12/10/2009 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia sede Brescia Repertorio n. 245 - Decreto di Trasferimento immobili Trascrizione n. 996.1/2010 Reparto PI di Breno in atti dal 09/03/2010

Paragrafo 2.4 Gravami e formalità pregiudizievoli

per le proprietà site in Comune di Costa Volpino (Bg)

1. Trascrizione del 03/03/2003 _ registro Particolare 7562 registro Generale 11374
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 198/168 del 17/09/1999
Atto per Causa di Morte - Certificato di Denuncia di Successione

2. Trascrizione del 21/01/2008 – registro Particolare 2834 Registro Generale 4402
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5387 del 30/05/2007
Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento
 1. Annotazione n. 9246 del 06/07/2010 (Cancellazione)

3. Trascrizione del 21/01/2008 – registro Particolare 2835 Registro Generale 4403
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5387 del 30/05/2007
Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento
 1. Annotazione n. 9247 del 06/07/2010 (Cancellazione)

4. Trascrizione del 29/03/2010 – Registro Particolare 9300 Registro Generale 16199
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 245 del 12/10/2009
Atto Giudiziario – Decreto Trasferimento Immobili

5. Trascrizione del 03/04/2024 – Registro Particolare 12485 Registro Generale 17114
Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 236 del 29/11/2023
Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale

per le proprietà site in Comune di Rogno (Bg) e Darfo Boario Terme (Bs)

1. Trascrizione a Favore del 09/03/2010 – registro particolare 996 registro generale 1431
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 245 del 12/10/2009
Atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili
Immobili siti in Darfo Boario Terme (Bs), Rogno (Bg)

2. Iscrizione contro del 12/05/2010 – Registro particolare 565, Registro generale 3827
Pubblico ufficiale Ghiroldi Alessandra Repertorio 426/299 del 26/04/2010
Ipoteca Volontaria derivante da Consessione a Garanzia di apertura credito
Immobili siti in Darfo Boario Terme
 1. Annotazione n. 903 del 20/12/2021 (Cancellazione Totale)

3. Trascrizione contro del 25/07/2011 – Registro Particolare 3377 registro Generale 4361
Pubblico ufficiale Segretario Generale Dott. Marino Bernardi Repertorio 20 del 26/05/2011
Atto Amministrativo – Provvedimento di Acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune
Immobili siti in Darfo Boario Terme (Bs)

4. Trascrizione contro del 24/22/201 – Registro Particolare 4772 registro Generale 6268
Pubblico ufficiale Ufficiali Giuduziari Repertotio 15081 del 14/11/2016
Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili
Immobili siti in Darfo Boario Terme (Bs)
 1. Annotazione n. 904 del 20/12/2021 (Cancellazione Totale)

5. Trascrizione a Contro del 10/11/2021 – registro particolare 6038 registro generale 7712
Pubblico Ufficiae Tribunale di Brescia
Atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili Repertorio 1255/2016 del 21/10/2021
Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili
Immobili siti in Darfo Boario Terme (Bs)

6. Trascrizione a Favore e Contro del 09/04/2024 – registro particolare 1769 registro generale 2168
Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 236 del 29/11/2023
Atto giudiziario – Sentenda di Apertura della Liquidazione Giudiziale
Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili
Immobili siti in Darfo Boario Terme (Bs), Rogno (Bg)

Paragrafo 2.5 Descrizione generale degli immobili (terreni e fabbricati rurali non identificati al NCEU)

A- Beni immobili in comune di Costa Volpino (Bg)

Situato al termine della Val Camonica, dove il fiume Oglio confluisce nel Lago d'Iseo, al confine tra le province di Brescia e Bergamo, dista circa 46 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico. Il territorio comunale si estende fino alla vetta del Monte Alto. Il toponimo è composto dal termine Costa, che indica l'unione delle frazioni di Corti, Branico, Qualino, Flaccanico e Ceratello, le quali sorgono appunto sulla costa posta sopra Lovere, e da Volpino, la frazione omonima più a nord del paese, storico presidio militare strategico per il controllo dell'imbocco della Valcamonica, per molti secoli conteso fra Bergamo e Brescia.



estratto Google Earth – Costa Volpino (Bg)

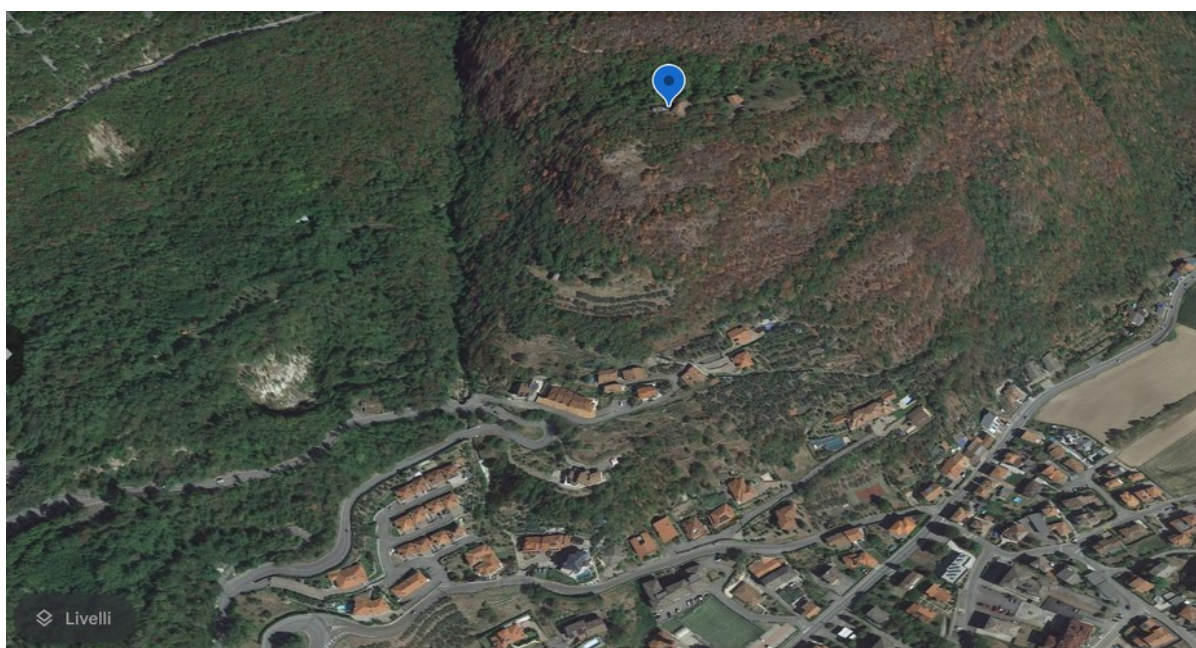
I terreni di proprietà del fallimento si trovano fundamentalmente in due zone diverse all'interno del territorio di Costa Volpino. In particolare i mappali 1497, 3491, 3291 (tutti al foglio 1) sono ubicati in prossimità della Scuola dell'Infanzia di Costa Volpino di recente costruzione, confinanti con il parcheggio pubblico della stessa scuola. Trattasi di terreni pianeggianti; i mappali 1497, 3491 costituiscono un unico lotto che risulta intercluso tra altri terreni e parzialmente gravato da servitù di elettrodotto. Il mappale 3291 posto nelle immediate vicinanze si configura come un reliquiato di 200 mq a forma di triangolo anch'esso intercluso (e privo di qualsiasi valore commerciale)

B- Beni immobili in comune di Rogno (Bg): Rogno è l'ultimo paese dell'alto Sebino ed il primo della Vallecamonica. Si trova in provincia di Bergamo, lungo la sponda destra del fiume Oglio che segna anche da confine con la provincia di Brescia. Confina con Costa Volpino, Castione della Presolana e Songavazzo per quanto riguarda la parte bergamasca e con Angolo Terme, Darfo Boario Terme e Pian Camuno per la parte bresciana. Il territorio di Rogno è prevalentemente montano e solo un quinto è pianeggiante e corrisponde all'area alluvionale del fiume Oglio. La superficie è di circa 15 Km², il monte Pora con i suoi 1880 metri è la cima più alta, mentre il capoluogo si trova a circa 200 metri sopra il livello del mare.



estratto Google Earth – Rogno (Bg)

I terreni e gli immobili rustici nel comune di Rogno sono ubicati in prossimità della piccola chiesa santuario dedicata alla Beata Vergine Addolorata (la chiesa presenta un corpo centrale a capanna, anticipato da un porticato a tre falde, che ricopre l'ingresso principale. La facciata, è semplicemente intonacata, dotata di aperture di cui un portale affiancato da finestrelle quadrangolari, mentre a coronamento vi è un timpano aggettante. L'interno è ad aula unica, interamente intonacata, dotata di copertura voltata e presbiterio rialzato e quadrangolare, chiuso da un fondale absidiale piano.

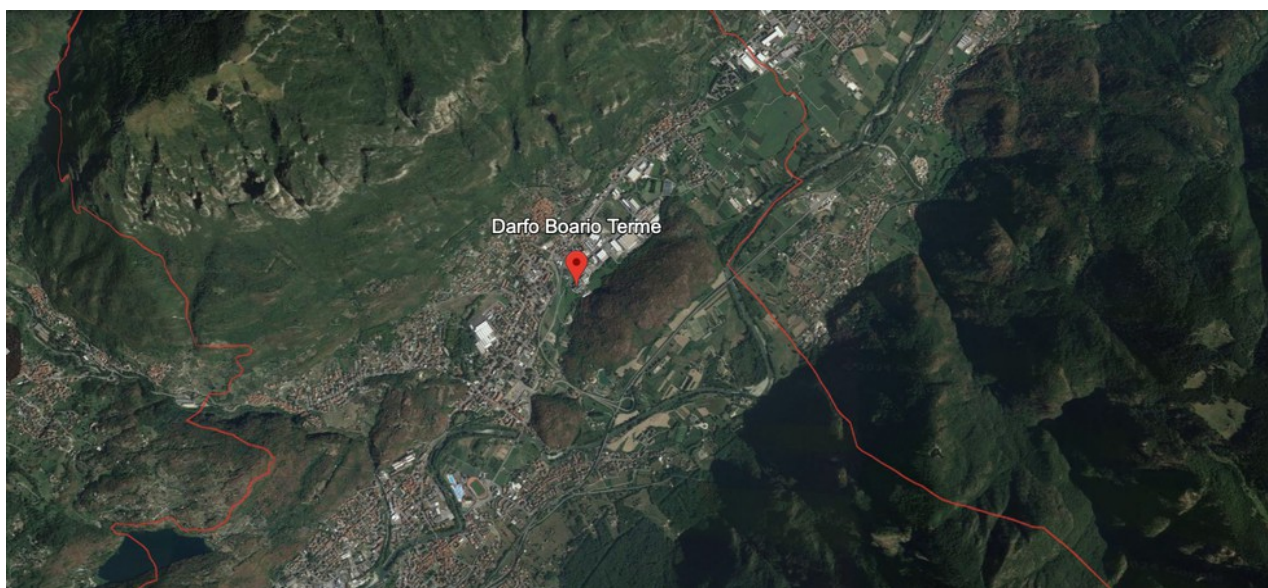


estratto Google Earth – Rogno (Bg)

Raggiungibile mediante una mulattiera (percorribile anche con l'auto) che si imbecca in prossimità del cimitero in località Castelfranco di Rogno. Percorsa la mulattiera per circa 30 minuti si giunge alla suddetta chiesa (che viene presa in riferimento esclusivamente per una veloce individuazione dei terreni). Poco prima di incontrare l'edificio sacro si trovano alcuni terreni di proprietà del fallimento nelle immediate vicinanze della mulattiera. Altri terreni sono ubicati nelle immediate vicinanze del santuario così come i rustici. Per quanto riguarda quest'ultimi, per materiali e tecniche costruttive, sono immobili ascrivibili al XIX secolo. Oggi versano in stato di completo degrado ed abbandono, non esistono più le coperture ma solo resti delle murature perimetrali, che ne definiscono comunque la superficie ed il volume. Dallo stato in cui si presentano e dalla vegetazione cesciuta al suo interno si può ipotizzare che tali costruzioni sono abbandonate dalla metà del XX secolo circa. Nonostante il sito non sia facilmente e comodamente raggiungibile si ritiene che la posizione sia privilegiata per via della vista che domina la vallata e per quello che una volta si configurava come un piccolo borgo montano

C- Beni immobili in comune di Darfo Boario Terme (Bs)

Darfo sorge alla confluenza tra il fiume Dezzo ed il fiume Oglio, alle pendici di un monticello di arenaria rossa posto al centro della Val Camonica detto Monticolo. Il territorio è posto allo sbocco della Valle di Scalve ed è densamente urbanizzato. Intorno al centro, cioè Darfo, Boario Terme, Corna, Montecchio, si sviluppano a raggiera: Erbanno, Gorzone, Sciano, Angone, Fucine, Pellalepre, Bessimo superiore e Capo di Lago. I quattro quartieri più importanti della città (Darfo, Boario Terme, Corna e Montecchio) sono strettamente integrati a formare una sorta di quadrilatero, il cui centro è la zona "Isola", nome derivante dal fatto che si trova ad un'ansa del il fiume Oglio.



estratto Google Earth – Darfo Boario Terme (Bs)

Gli immobili del fallimento in Comune di Darfo Boario Terme sono ubicati in posizione di medio versante in corrispondenza di terrazzamenti artificiali realizzati fondamentalmente nei secoli XVIII e XIX oltre che nel

periodo della seconda guerra mondiale (in questo momento i terrazzamenti vengono anche modificati per la costruzione di trincee e spazi di deposito per le munizioni. Oggi raggiungere questi terreni risulta di estrema difficoltà sia per il sentiero che per l'accesso vero e proprio alle proprietà. Infatti al sentiero, esclusivamente pedonale arrivando al lago Moro, salendo da Capo di Lago e percorrendolo per circa 20 minuti ci si immette su un diverso sentiero agro silvo pastorale. Ad un certo punto il sentiero risulta sbarrato dal cancello di una proprietà privata. Riuscito a superare questo vincolo si procede ancora per pochi minuti e si raggiungono i terreni di proprietà del fallimento con i rispettivi edifici. Per quanto riguarda i terreni sono fondamentalmente pianeggianti in quanto ricavati da terrazzamenti un tempo coltivati a vitigno.



estratto Google Earth – Darfo Boario Terme (Bs)

Gli immobili rustici si presentano nelle stesse condizioni di quelli posti in comune di Rogno. Anch'essi sono databili a cavallo tra il XVIII e il XIX secolo prima di copertura e di solai e volte orizzontali ed anche in questo caso essendo in avanzato stato di degrado ed abbandono è possibile ristabilire quelle che erano le dimensioni a livello di superficie e di volume. La zona pur essendo in posizione dominante rispetto alla vallata risulta di difficile percorrenza ed arrivo soprattutto per il fatto che i suddetti fondi oggi risultano interclusi. Sarebbe da porre sotto esame la possibilità di eliminare quel cancello privato che sbarrava completamente il passaggio verso i beni oggetto di perizia.

Paragrafo 2.6 - La ricerca del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato delle proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica esplicativa detto "comparativo diretto" basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici, confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Le compravendite di terreni nelle zone di Costa Volpino, Rogno e Darfo Boario Terme (ed in generale nella Bassa Valle Camonica) come verificato negli ultimi 4 anni hanno subito, seppur lieve, un calo sempre progressivo.

Le difficoltà maggiori oggi per il mercato immobiliare, oltre a quanto sopra detto, sono rappresentate dalla distanza economica tra domanda ed offerta, spesso divaricate da aspettative non sempre conciliabili. E' proprio con l'intenzione e l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio e punto di incontro economico tra domanda ed offerta, in funzione del mercato immobiliare corrente, che ho valutato gli immobili in capo alla società in fallimento.

In questo quadro di crisi del mercato immobiliare e non solo appare abbastanza difficile ipotizzare o stimare il tempo di assorbimento dei beni in esame.

Data l'ubicazione e la destinazione dei terreni e lo stato di completo degrado ed abbandono degli immobili rustici presenti, ritengo che la proprietà si presenti di fronte all'attuale mercato immobiliare non particolarmente vivace, comunque con una scarsa appetibilità commerciale, con un tempo stimato di assorbimento in dodici-diciotto mesi, in base alla valutazione attuale.

Per una migliore valutazione delle proprietà in capo al fallimento sono stati presi in considerazione i valori tabellari agricoli medi delle provincie di Bergamo e Brescia e più precisamente per quanto riguarda Costa Volpino e Rogno i valori della regione agraria n. 5 riferiti all'anno 2023 mentre per Darfo Boario Terme la regione agraria n.2 sempre riferiti all'anno 2023. Tali valori non sono stati presi ed applicati pedissequamente in quanto in diversi casi le "qualità" catastali indicate non trovano un reale riscontro (ad esempio i vigneti non sono più in essere e sono rimasti solo i terrazzamenti ma privi di colture, così come per i prati ed altri ancora). Inoltre data la posizione dei terreni, il difficile raggiungimento e per il fatto che diversi di loro risultano interclusi e privi di un proprio accesso si è ritenuto corretto valutare i valori al ribasso. Sulla scorta di questo è stato opportuno, anche in funzione dei comparti che si vengono a formare, interpretare i singoli valori per cultura e adattarli a media per quello che si è trovato durante i sopralluoghi.

Sulla scorta di quanto esposto si ritiene quindi corretto presentare una valutazione così esposti nella sottostante tabella.

Paragrafo 2.7 Valore unità immobiliari

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
Terreni in comune di Costa Volpino					
754	Incolto produttivo	6140,00	€ 1,50	1/2	€ 4.605,00
1497	Prato	3070,00	€ 6,00	1/2	€ 9.210,00
2132	Bosco ceduo	5810,00	€ 1,50	1/2	€ 4.357,50
3291	Incolto Sterpaglie	200,00	€ 0,00	1/2	€ 0,00
3491	Incolto produttivo	380,00	€ 6,00	1/2	€ 1.140,00
					€ 19.312,50
Terreni in comune di Rogno					
337	Pascolo cespugliato	290,00	€ 2,80	1/2	€ 406,00
338	Pascolo	1260,00	€ 2,80	1/2	€ 1.764,00
339	Seminativo	440,00	€ 2,80	1/2	€ 616,00
340	Pascolo	410,00	€ 2,80	1/2	€ 574,00
341	Prato	500,00	€ 2,80	1/2	€ 700,00
342	Incolto produttivo	90,00	€ 2,80	1/2	€ 126,00
343	Vigneto	1360,00	€ 2,80	1/2	€ 1.904,00
414	Prato	190,00	€ 2,80	1/2	€ 266,00
422	Incolto produttivo	100,00	€ 5,00	1/2	€ 250,00
425	Porz. di fabbricato	0,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
428	Fabb. rurale	90,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
429	Pascolo	170,00	€ 5,00	1/2	€ 425,00
430	Pascolo	200,00	€ 5,00	1/2	€ 500,00
432	Prato arborato	210,00	€ 5,00	1/2	€ 525,00
434	Prato	240,00	€ 5,00	1/2	€ 600,00
436	Prato	290,00	€ 10,00	1/2	€ 1.450,00
441	Prato	610,00	€ 5,00	1/2	€ 1.525,00
442	Vigneto	1000,00	€ 5,00	1/2	€ 2.500,00
553	Prato	1360,00	€ 2,80	1/2	€ 1.904,00
592	Fabb. rurale	1,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
619	Vigneto	1345,00	€ 2,80	1/2	€ 1.883,00
2137	Bosco ceduo	1000,00	€ 2,80	1/2	€ 1.400,00
2141	Vigneto	360,00	€ 2,80	1/2	€ 504,00
2893	Incolto produttivo	35,00	€ 5,00	1/2	€ 87,50
					€ 22.909,50
Terreni in comune di Darfo Boario Terme					
561	Incolto produttivo	3170,00	€ 0,90	Intera quota	€ 2.853,00
563	Bosco ceduo	1770,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.593,00
598	Incolto produttivo	3230,00	€ 0,90	Intera quota	€ 2.907,00
599	Incolto sterile	390,00	€ 0,90	Intera quota	€ 351,00
601	Incolto produttivo	230,00	€ 0,90	Intera quota	€ 207,00
602	Prato	320,00	€ 0,90	Intera quota	€ 288,00
603	Fabb. rurale	1,00	€ 1.000,00	Intera quota	€ 1.000,00
604	Vigneto	1460,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.314,00
605	Prato	1700,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.530,00
606	Bosco ceduo	16890,00	€ 0,90	Intera quota	€ 15.201,00
607	Incolto produttivo	920,00	€ 0,90	Intera quota	€ 828,00
608	Incolto produttivo	3830,00	€ 0,90	Intera quota	€ 3.447,00
					€ 31.519,00
					€ 73.741,00

CAPITOLO 03 - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita contemperando gli interessi delle parti in causa , si ritiene opportuno proporre la vendita dei beni suddivisa in lotti.

Lotto 1 - Costa Volpino

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
1497	Prato	3070,00	€ 6,00	1/2	€ 9.210,00
3291	Incolto Sterpaglie	200,00	€ 0,00	1/2	€ 0,00
3491	Incolto produttivo	380,00	€ 6,00	1/2	€ 1.140,00
					€ 10.350,00

Lotto 2 - Costa Volpino

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
754	Incolto produttivo	6140,00	€ 1,50	1/2	€ 4.605,00
2132	Bosco ceduo	5810,00	€ 1,50	1/2	€ 4.357,00
					€ 8.962,50

Lotto 3 - Rogno

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
337	Pascolo cespugliato	290,00	€ 2,80	1/2	€ 406,00
338	Pascolo	1260,00	€ 2,80	1/2	€ 1.764,00
339	Seminativo	440,00	€ 2,80	1/2	€ 616,00
340	Pascolo	410,00	€ 2,80	1/2	€ 574,00
341	Prato	500,00	€ 2,80	1/2	€ 700,00
342	Incolto produttivo	90,00	€ 2,80	1/2	€ 126,00
343	Vigneto	1360,00	€ 2,80	1/2	€ 1.904,00
414	Prato	190,00	€ 2,80	1/2	€ 266,00
553	Prato	1360	€ 2,80	1/2	€ 1.904,00
619	Vigneto	1345	€ 2,80	1/2	€ 1.883,00
2137	Bosco ceduo	1000	€ 2,80	1/2	€ 1.400,00
2141	Vigneto	360,00	€ 2,80	1/2	€ 504,00
					€ 12.047,00

Lotto 4 - Rogno

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
422	Incolto produttivo	100,00	€ 5,00	1/2	€ 250,00
425	Porzione di fabbricato	1,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
428	Fabb. rurale	1,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
429	Pascolo	170,00	€ 5,00	1/2	€ 425,00
430	Pascolo	200,00	€ 5,00	1/2	€ 500,00
592	Fabb. rurale	1,00	€ 2.000,00	1/2	€ 1.000,00
2893	Incolto produttivo	35,00	€ 5,00	1/2	€ 87,50
					€ 4.262,50

Lotto 5 - Rogno

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
432	Prato arborato	210,00	€ 5,00	1/2	€ 525,00
434	Prato	240,00	€ 5,00	1/2	€ 600,00
436	Prato	290,00	€ 10,00	1/2	€ 1.450,00
441	Prato	610,00	€ 5,00	1/2	€ 1.525,00
442	Vigneto	1000,00	€ 5,00	1/2	€ 2.500,00
					€ 6.600,00

Lotto 6 - Darfo Boario Terme

Mappale	Destinazione	Superficie MQ.	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
561	Incolto produttivo	3170,00	€ 0,90	Intera quota	€ 2.853,00
563	Bosco ceduo	1770,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.593,00
598	Incolto produttivo	3230,00	€ 0,90	Intera quota	€ 2.907,00
599	Incolto sterile	390,00	€ 0,90	Intera quota	€ 351,00
601	Incolto produttivo	230,00	€ 0,90	Intera quota	€ 207,00
602	Prato	320,00	€ 0,90	Intera quota	€ 288,00
603	Fabb. rurale	1,00	€ 1.000,00	Intera quota	€ 1.000,00
604	Vigneto	1460,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.314,00
605	Prato	1700,00	€ 0,90	Intera quota	€ 1.530,00
606	Bosco ceduo	16890,00	€ 0,90	Intera quota	€ 15.201,00
607	Incolto produttivo	920,00	€ 0,90	Intera quota	€ 828,00
608	Incolto produttivo	3830,00	€ 0,90	Intera quota	€ 3.447,00
					€ 31.519,00

Lotto 1 – Costa Volpino	€ 10.350,00
Lotto 2 – Costa Volpino	€ 8.962,50
Lotto 3 – Rogno	€ 12.047,00
Lotto 4 – Rogno	€ 4.262,50
Lotto 5 – Rogno	€ 6.600,00
Lotto 6 – Darfo Boario T.	€ 31.519,00

CAPITOLO 04 - RIEPILOGO

Paragrafo 4.1 Limiti della presente relazione

La presente valutazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute e sulla base della documentazione fornitami, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che credo sia mio dovere segnalare, come di seguito riportato.

Tali aspetti dovranno esser quindi ulteriormente sviluppati ed analizzati in quanto non considerati nel presente lavoro:

- non sono state effettuate verifiche sulle strutture esistenti, ne sono state effettuate analisi del terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze inquinanti e/o tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto espressamente illustrato;
- i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione fornitami. Per il computo della consistenza, il necessario criterio di prudenza ha indotto il sottoscritto a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (vani, livelli e destinazioni d'uso) ridotte, ove necessario, con idonei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento dell'effettivo spazio analizzato;
- ho preso visione della documentazione fornitami senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non posso accertare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali documenti, ad eccezione della documentazione catastale per la quale è stato possibile effettuare verifiche mediante l'accesso al portale internet dell'Agenzia del Territorio e reperire copia delle planimetrie catastali aggiornate;
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non posso escludere particolari situazioni di domanda e/o offerta a me non note, tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei parametri unitari scelti ed utilizzati come riferimento;
- nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o documentazione urbanistica ha presupposto, nelle mie considerazioni valutative, la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato;
- tutta la documentazione ricevuta, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza, sono state da me assunte come veritiere, complete e di perdurante validità;

Paragrafo 3.2 Conclusioni e firma della relazione

A conclusione della relazione, alla luce dei controlli effettuati e delle considerazioni fatte e considerando le motivazioni espresse che hanno caratterizzato i criteri e le logiche delle diverse valutazioni, posso affermare che i valori inseriti nella presente valutazione appaiono sostanzialmente in linea con le quotazioni odierne di mercato.

Spinone al lago, Aprile 2024

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. Scaburri Luca



A red rectangular professional stamp is overlaid on a handwritten signature. The stamp contains the following text: 'LUCA SCABURRI' at the top, 'ORDINE BERGAMO ARCHITETTI' in the middle, and 'ARCHITETTO' at the bottom. On the right side of the stamp, it reads 'N° 2128'. The signature is written in black ink and appears to be 'Luca Scaburri'.