

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 31/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Baldissera

Curatori: dott. Leandro Di Prata, dott. Davide Felappi, dott. Stefano Midolo

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO SITI IN
BRESCIA, CASTELMELLA (BS), MONTIRONE (BS) E CAPRIANO DEL COLLE
SECONDA PARTE: IMMOBILI SITI IN CASTELMELLA, MONTIRONE E CAPRIANO DEL COLLE**

PREMESSA E QUESITO

La sottoscritta Dott. Arch. SILVIA LORENZINI, nata a Brescia il 04 aprile 1970, iscritta all'Albo degli Architetti di Brescia al n.1743 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Brescia al n.621, con studio in Brescia, Via Rocca d'Anfo, 21, Tel.030/3756398, veniva nominata Perito estimatore del fallimento indicato in epigrafe con nomina del Curatore dott. Leandro Di Prata con studio in Brescia Via Taramelli 20 in data 01 marzo 2018.

Con conferimento di incarico professionale del 01 marzo 2019 veniva chiesto al Perito di individuare e valutare i beni immobili di proprietà della società fallita e veniva formulato il seguente quesito:

“Voglia l'esperto procedere per i due compendi immobiliari a destinazione produttiva siti in Castelmella e Montirone e l'ufficio sito in Brescia, oltre ai terreni eventualmente non facenti parte di detti compendi ed esclusi comunque i terreni siti in Capriano del Colle adibiti a discarica:

- 1) nell'individuazione e identificazione dei beni, comprensiva dei dati catastali e nella sommaria descrizione e valutazione degli stessi, anche sulla scorta delle perizie già depositate dalla Società con il ricorso per Concordato Preventivo;
- 2) nell'individuazione dello stato di possesso con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 3) nella verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi;
- 4) nella verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità degli stessi, nonché ogni altra informazione utile ai fini della vendita dei medesimi e necessaria per gli atti di trasferimento, fra cui il certificato di destinazione urbanistica per i terreni, la dichiarazione che la costruzione dell'immobile è ante 1967 e la produzione delle concessioni edilizie per la costruzione e/o le modifiche dopo il 1967, con verifica della conformità tra catasto e conservatoria;
- 5) nella verifica di eventuali difformità tra lo stato di fatto degli immobili e le risultanze in catasto/conservatoria, nonché la conformità rispetto alle concessioni edilizie, e, in relazione ad eventuali fabbricati ancora in corso di costruzione il termine per la fine lavori previsto dalla concessione edilizia, specificando gli oneri/le spese indicativamente ipotizzabili nel caso sia necessario sanare le posizioni ai fini della vendita;
- 6) nella cura della predisposizione dell'attestato di certificazione energetica, qualora richiesto dalla legge, e agli adempimenti relativi qualora non già disponibile, eventualmente anche tramite terzi soggetti abilitati al rilascio, previa autorizzazione di spesa da parte della Curatela;
- 7) nella determinazione del valore dei singoli compendi immobiliari, specificando la riduzione di valore connessa allo stato di fallimento della Società anche in relazione alle minori garanzie che verranno conseguentemente prestate a favore degli acquirenti;
- 8) nell'indicazione di ogni notizia utile e necessaria anche ai fini della predisposizione della dichiarazione e dei conteggi IMU/TASI, tenuto conto che per gli eventuali immobili ancora in fase di costruzione/ristrutturazione sarà necessario effettuare il conteggio IMU/TASI in base al valore dell'area fabbricabile;
- 9) nell'individuazione di eventuali materiali tossici presenti nelle strutture degli edifici e quindi nella definizione delle incombenze e dei costi inerenti lo smaltimento di tali materiali, escludendo la presenza di

materiali riferiti ad impianti, merci, materie prime e scarti di lavorazione che sarà oggetto di incarico ad altro professionista.

L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c., segnalando quelli mancanti o inidonei."

In data 8 marzo 2019 il Perito estimatore, assieme al Curatore e al sig. Sergio Pezzotti, effettuava i sopralluoghi degli immobili oggetto del fallimento siti in Castelmella (BS).

In data 11 marzo 2019 il Perito estimatore, assieme al signor Sergio Pezzotti, effettuava i sopralluoghi degli immobili oggetto del fallimento siti in Montirone (BS).

In data 14 marzo 2019 il Perito estimatore effettuava il sopralluogo dei beni siti in Brescia.

In data 2 aprile 2019 il Perito estimatore consegnava la prima parte della relazione peritale come richiesto.

In data 15 maggio 2019 il dott. Leandro Di Prata chiedeva al Perito, ad integrazione del mandato conferito, di verificare i dati relativi alla proprietà della Società in Capriano del Colle, con annessi eventuali vincoli e gravami, indicando se e quanto residua di area libera all'esterno del corpo "discarica" già recintata, indicando se possa essere eventualmente oggetto di autonoma negoziazione e valorizzazione rispetto al corpo "discarica" o se il tutto debba ragionevolmente essere considerato un unicum.

In data 23 maggio 2019 il Perito Estimatore effettuava assieme al sig. Pezzotti il sopralluogo dei terreni in Capriano del Colle identificati al foglio 4 con i mappali 57-63-64-90.

In data 22 luglio 2019, la Curatela chiedeva al Perito di anticipare la relazione di stima dei beni siti a Brescia che veniva consegnata il 24 luglio 2019.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO DA STIMARE

Il Perito, esaminati i documenti, ha identificato quali beni acquisiti alla massa del fallimento di proprietà della [redacted] quota 1/1 i seguenti immobili:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 15:

- part. 74 sub. 2, cat. D/1, RC Euro 106,00;
- part. 74 sub. 3, cat. D/1, RC Euro 151.000,00;
- part. 74 sub. 4, cat. D/1, RC Euro 2.659,00.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto terreni, foglio 15:

- part. 41, incolto prod., cl. U, sup. are 08 50, deduz. D1T, Reddito dominicale Euro 0,13, Reddito agrario Euro 0,04;
- part. 129, incolto prod., cl. U, sup. are 02 10, deduz. D1T, R. dominicale Euro 0,03, R. agrario Euro 0,01;
- part. 130, incolto prod., cl. U, sup. are 00 20, deduz. D1T, R. dominicale Euro 0,01, R. agrario Euro 0,01.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Montirone (codice F680) – Catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 4:

- part. 299 sub. 1, cat. D/1, RC Euro 60.292,00;
- part. 299 sub. 2, cat. A/3, cl. 1, cons. 7,5 vani, sup. catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte 153 mq.), RC Euro 236,28;
- part. 299 sub. 3, cat. Area urbana, cons. 1.025 mq.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Montirone (codice F680) – Catasto terreni, foglio 4:

- part. 299, sem. Irriguo arb., cl. 2, sup. ha 4 62 65, deduz. F3B; P2C, Reddito dominicale Euro 394,25, Reddito agrario Euro 453,98.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Capriano del Colle (codice B698) – Catasto terreni, foglio 3:

- part. 80, sem. Irriguo arb., cl. 3, sup. ha 2 22 30, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 172,21, Reddito agrario Euro 206,66;
- part. 94, sem. Irriguo arb., cl. 3, sup. ha 2 20 00, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 170,43, Reddito agrario Euro 204,52;
- part. 95, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 0 61 60, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 39,77, Reddito agrario Euro 50,90;
- part. 124, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 0 17 50, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 11,30, Reddito agrario Euro 14,46;
- part. 81, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 2 91 70, deduz. I51A; Reddito dominicale Euro 188,31, Reddito agrario Euro 241,04;
- part. 79, cl. Area Fab. DM, sup. ha 0 00 36.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Capriano del Colle (codice B698) – Catasto terreni, foglio 4:

- part. 57, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 3 05 50, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 197,22, Reddito agrario Euro 252,44;
- part. 63, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 1 19 60, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 77,21, Reddito agrario Euro 98,83;
- part. 64, bosco ceduo, cl. U, sup. ha 0 13 90, Reddito dominicale Euro 5,03, Reddito agrario Euro 0,43;
- part. 90, sem. Irriguo, cl. 3, sup. ha 1 25 60, deduz. I61A; Reddito dominicale Euro 81,08, Reddito agrario Euro 103,79.

CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluoghi, sentito il Curatore, effettuate le visure e richiesti i relativi certificati catastali e documenti edilizi, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione di stima relativa ai soli beni siti in Castelmella, Montirone e Capriano del Colle.

CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI
--

Di seguito il sottoscritto Perito elenca la stima dell'unità immobiliare secondo il seguente criterio di stima: considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo (ossia obbligatorietà delle procedure di accatastamento e di sanatoria edilizia), si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di maggio 2019 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati verificati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2019), del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia (2019) e del Borsino immobiliare di Brescia del febbraio 2020. Per i terreni si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (2013), del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia (2019) e della Commissione espropri provincia di Brescia (2019).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Nella presente stima per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà; sono inoltre comprese anche le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio. Le superfici sono tratte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi, verificati in loco durante il sopralluogo.

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a febbraio 2020.

La stima dei compendi immobiliari di Castelmella e Montirone si intende nell'ipotesi di continuità aziendale, in funzione di vetustà ed utilizzo.

BENI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO SITI IN CASTELMELLA (BS)

I beni in oggetto sono situati in Castelmella in Via Quinzano n. 96, nella zona artigianale/produttiva del paese, lungo la SP9 che collega Brescia a Quinzano d'Oglio e nelle immediate vicinanze dello svincolo del raccordo autostradale SP19 Ospitaletto-Montichiari, posizione decisamente ottimale.

Il tessuto urbano circostante è omogeneo, con prevalenza di edifici a destinazione produttiva, artigianale e commerciale, ben servito dalla rete stradale.

Il complesso immobiliare, che si sviluppa su un'area di circa 75000 mq., è costituito da un impianto industriale destinato a fonderia di alluminio con relative pertinenze (uffici, locali accessori, depositi, aree di transito), la cui composizione attuale è il risultato di una serie di nuove edificazioni e ampliamenti del nucleo storico dello stabilimento (1966). E' possibile identificare tre ambiti principali in cui è suddiviso il comparto: zona produttiva, zona depositi e tettoie e zona uffici/ edifici accessori e tecnologici.

I percorsi e gli spazi esterni sono asfaltati, presenti canalizzazioni per raccolta acque e impianto illuminazione. Presente un'area a parcheggio esterna all'area recintata con lastre in cemento.

L'attività risulta attualmente ferma.

In data 22.02.2020 è stata redatta perizia a cura dell'ing. Gianluca Orlando in merito alla valutazione del rischio, censimento e controllo dei materiali contenenti amianto presenti nelle coperture, che al di là del titolo, esclude la presenza di materiale tossico nelle strutture dei fabbricati presenti come descritto nei capitoli n.3, 4 e 5.

Estremi degli atti di provenienza: le formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Anteriormente al ventennio con Atto di compravendita in data 18 ottobre 1963 n. 29400/5399 del repertorio del notaio Mario Ambrosione di Brescia, trascritto a Brescia il 13 maggio 1964 ai nn. 8134/6264, [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] i terreni a Castelmella censiti al catasto terreni mappali 875-593-589-588-587-591;
- Atto di compravendita in data 30 dicembre 1974 n. 52777-14516 del repertorio del notaio Mario Ambrosione di Brescia, trascritto a Brescia il 29 gennaio 1975 ai nn. 1805/1516, la [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] i terreni a Castelmella censiti al catasto terreni mappali 2370 (ex 598/b)–594-388-595-825-2371 (ex 598/ ½);
- Trasferimento sede sociale in data 18 novembre 2010 nn. 90835/24074 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, trascritto a Brescia il 29 novembre 2010 ai nn. 28242/48962, per immobili in Brescia, Capriano del Colle, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 2951 del 03/02/2011.

Carichi pregiudizievoli: le formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le unità immobiliare distinte e individuate catastalmente come sopra sono libere da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Atto di vincolo in data 16 settembre 1966 n. 3453/557 del repertorio del notaio Sandro Angelini di Calvisano, trascritto a Brescia il 6 ottobre 1966 ai nn. 16234/11605, il signor [REDACTED] per conto della società [REDACTED] costituisce il vincolo a mantenere la destinazione delle aree al servizio e all'ampliamento dello stabilimento [REDACTED] durata 15 anni, sui terreni a Castelmella censiti al catasto terreni mappali 875-593-589-588-587-591;
- Atto di costituzione di servitù in data 27 ottobre 1977 n. 28540 e in data 11 novembre 1977 n. 28598 del repertorio del notaio Gerolamo Calini di Brescia, trascritto a Brescia il 1 dicembre 1977 ai nn. 21197/16596, con il quale la SOCIETA' [REDACTED] costituì a favore della SNAM S.P.A. servitù sui fondi siti a Castelmella identificati al Catasto terreni fg. 12 mappali 591-593-595-825-587 per la costruzione dell'impianto metanodotto allacciamento TRIAL.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 15 giugno 1999 al n. 74494 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 18 giugno 1999 ai nn. 5436/21354, colpisce immobili in Brescia, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10062 del 28/10/2005 (MODIFICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO)
 2. Annotazione n. 7641 del 05/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 3. Comunicazione n.5063 del 26/06/2009 estinzione totale obbligazione 31/05/09.
Cancellazione totale non eseguibile.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20 giugno 2007 al n. 87255/21519 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 25 giugno 2007 ai nn. 9301/36386, colpisce immobili in Brescia, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5039 del 30/10/2013 (SOSPENSIONE PAGAMENTO MUTUO)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 28 luglio 2008 al n. 88648/22525 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 29 luglio 2008 ai nn. 8264/35562, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7916 del 02/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 6937 del 22/09/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 6938 del 22/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18 aprile 2013 al n. 92985/25691 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 22 aprile 2013 ai nn. 2167/14267, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3730 del 06/08/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 3919 del 13/04/2017 (EROGAZIONE A SALDO)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18 aprile 2013 al n. 92985/25691 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 22 aprile 2013 ai nn. 2168/14267, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3731 del 06/08/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 3920 del 13/04/2017 (EROGAZIONE A SALDO)
- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia del 24 gennaio 2019 al n. 371/2019 di repertorio, trascritto a Brescia in data 09 aprile 2019 ai nn. 9887/15843, colpisce immobili in Brescia, Castelmella, Montirone e Capriano del Colle.

Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Atto di vincolo in data 16 settembre 1966 n. 3453/557 del repertorio del notaio Sandro Angelini di Calvisano, trascritto a Brescia il 6 ottobre 1966 ai nn. 16234/11605, il signor ██████████ per conto della società ██████████ costituisce il vincolo a mantenere la destinazione delle aree al servizio e all'ampliamento dello stabilimento ██████████ durata 15 anni, sui terreni a Castelmella censiti al catasto terreni mappali 875-593-589-588-587-591;
- Atto di costituzione di servitù in data 27 ottobre 1977 n. 28540 e in data 11 novembre 1977 n. 28598 del repertorio del notaio Gerolamo Calini di Brescia, trascritto a Brescia il 1 dicembre 1977 ai nn. 21197/16596, con il quale la SOCIETA' ██████████ costituì a favore della SNAM S.P.A. servitù sui fondi siti a Castelmella identificati al Catasto terreni fg. 12 mappali 591-593-595-825-587 per la costruzione dell'impianto metanodotto allacciamento TRIAL.

Regolarità documentazione edilizia e urbanistica del bene:

- Licenza edilizia in data 08.08.1966 prot. n.338 per la costruzione del complesso industriale originario;
- Licenza edilizia del 30.09.1969 prot. 4202 per la costruzione di quattro tettoie in ferro;
- Autorizzazione per ampliamento e sovrizzo tettoie in ferro esistenti del 17.09.1971;
- Licenza edilizia del 20.10.1972 R.C. n.45 prot.n.2877 per costruzione tettoia in ferro per deposito materiali fonderia;
- Licenza di costruzione del 01.10.73 R.C. n. 46 prot. 2678 per ampliamento della cabina elettrica per trasformatori;
- Licenza di costruzione del 23.10.73 R.C. N. 48 prot. n. 3177 per ampliamento stabilimento con costruzione mensa per operai, tettoia per deposito scorie, cabina gas metano e completamento recinzione;
- Licenza di costruzione del 31.12.73 R.C. 48/A prot. n. 4163 variante alla licenza n. 48 del 23.10.73 per spostamento a sud della cabina di decompressione gas metano e a nord della tettoia deposito scorie, esecuzione di cinta;
- Licenza di costruzione del 27.08.74 R.C. 65 prot. n. 1751 per la costruzione di nuovo capannone industriale;
- Autorizzazione del 21.01.77 prot. n. 4/1977 per impianto abbattimento fumi e spostamento tettoia;

- Concessione edilizia del 06.04.78 R.C. n. 20, prot. 2512 per il prolungamento di tettoia campata 10x10;
- Concessione edilizia del 28.10.78 R.C. n. 51, prot. n. 1989 per costruzione cabina, vasca e torre di raffreddamento per impianto riciclo acque;
- Concessione edilizia del 28.10.78 R.C. n. 52, prot. n. 1392 per costruzione impianto abbattimento fumi in aggiunta a quello esistente;
- Concessione edilizia del 20.10.79 R.C. n. 49, prot. n. 1490 per nuova costruzione di un silos;
- Richiesta concessione edilizia del 08.04.80 per realizzazione di sili di raccolta con relativi servizi e fondazioni con relazione illustrativa c.a. del 08.04.80;
- Concessione edilizia del 24.04.82 n. 110 prot. n. 1989 per costruzione di locale per orologio, ciminiera e muro di contenimento (non eseguito);
- Segnalazione opere assimilate ad ordinaria manutenzione del 9.09.1988 prot. n. 4795 per esecuzione centralina riduzione e misura ossigeno;
- Concessione edilizia del 14.02.90 n. 22 per costruzione di n. 2 cabine elettriche;
- Concessione edilizia pratica edilizia del 28.12.99 n. 88/99 per opere di urbanizzazione primaria PL20 (convenzione del 21.12.99);
- Comunicazione di inizio attività del 18.04.00 n. 4582 per recinzioni;
- Comunicazione di inizio attività n.5 del 13.02.01 prot. n. 1817 per ampliamento del ponte di accesso;
- Concessione edilizia del 11.05.01 n. 34/2001 per ampliamento stabilimento – notifica preliminare di apertura cantiere e inizio lavori 24.11.2001;
- Comunicazione di inizio attività n.31 del 12.05.2003 prot. n.4899 variante a Concessione edilizia n. 34/2001 tra le quali modifiche al fabbricato adibito ad ufficio pesa e all'edificio per gli spogliatoi;
- Domanda rilascio Agibilità n.43 del 14.09.07 prot. n. 10673 per le seguenti pratiche: CIA del 18.04.00 n. 4582, CIA n.5 del 13.02.01 prot. n. 1817, C.E. del 11.05.01 n. 34/2001, CIA n.31 del 12.05.2003 prot. n.4899;
- Permesso di costruire del 23.05.08 n. 13/2008 per nuova costruzione palazzina uffici;
- Denuncia di inizio attività del 04.07.08 prot. n. 8139 per tettoia metallica addossata a capannone a copertura impianto di essiccazione torniture;
- Permesso di Costruire del 23.09.2009 n.10/2009 variante a Permesso di costruire del 23.05.08 n. 13/2008 per nuova costruzione palazzina uffici;
- Denuncia di inizio attività del 26.04.10 prot. 5427 per opere interne per integrazione del sistema di raffreddamento degli impianti di colata; dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3458 del 21.03.11;
- Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei VV.F. di Brescia prot. 16441 del 11.10.03;
- Dichiarazione di Agibilità del 10.02.12 prot. n. 2146 relativa al P.C. del 23.05.08 n. 13/2008;
- CILA n.42 del 28.07.2017 PE 12076/2017 per manutenzione straordinaria del manto di copertura con rimozione delle lastre in amianto-cemento sostituite da lastre in lamiera preverniciata; dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. n. 16011 del 16.10.17;
- CILA n.64 del 16.10.2017 PE 16009/2017 per mancata realizzazione di parte del manto di copertura come da CILA n.42 del 28.07.2017 PE 12076/2017;
- CILA n.68 del 03.11.2017 PE 17134/2017 per manutenzione straordinaria del manto di copertura con rimozione delle lastre in amianto-cemento sostituite da lastre in lamiera preverniciata.

Tutte le pratiche edilizie sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella.

Presenti i seguenti verbali di collaudo depositati presso Ufficio del Genio Civile di Brescia:

- ing. G. Piovani del 14.12.80 (solettone di fondazione con travi rovesce per amarro silos di raccolta delle scorie di alluminio); presente relazione del 08.04.80 – pratica 6554 del 08.04.80;
- ing. G. Piovani del 07.12.88 (plinti a sostegno di tettoia in ferro) - pratica n. 5504 del 22.10.73;
- ing. G. Piovani del 07.12.88 (tettoia in ferro su due campate con pilastri, travi e capriate) - pratica n. 5505 del 22.10.73;
- ing. G. Piovani del 07.12.88 (locale mensa per operai, cabina di decompressione del gas, ampliamento cabina elettrica e cabina pesa, muro di cinta in c.a.) - pratica n. 6331 del 28.11.73;
- ing. G. Piovani del 07.12.88 (vasca interrata in c.a. raccolta del percolato) - pratica n. 37467 del 10.07.86;
- ing. G. Piovani del 27.03.84 (fondazioni in c.a. di capannone prefabbricato) - pratica n. 12078 del 21.10.74;
- ing. G. Piovani del 27.03.84 (fondazioni in c.a. di impianto abbattimento fumi) - pratica n. 4793 del 18.11.76;

- ing. G. Piovani del 27.03.84 (tettoia in ferro e opere di sostegno per impalcati e fondazioni per forno e convertitore nuovo reparto fonderia alluminio) - pratica n. 10352 del 17.11.77 (con relazione illustrativa), 23.01.78 e 02.06.78;
- ing. G. Piovani del 27.03.84 (fondazioni e elevazioni in c.a. per impianto di trattamento e raffreddamento acque tecnologiche) - pratica n. 14583 del 07.09.78;
- ing. G. Piovani del 27.03.84 (impianto stoccaggio ripresa a fresatura di granelle e tornitura di alluminio) - pratica n. 24396 del 05.08.83;
- ing. G. Piovani del 22.05.85 (capannone prefabbricato in c.a. e c.a.p.) - pratica n. 14069 del 25.02.75;
- ing. G. Piovani del 22.05.85 (capannone in carpenteria metallica) - pratica n. 11978 del 14.03.78.

Presenti i seguenti verbali di collaudo depositati presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella:

- ing. M. Molinari 08.09.2004 prot. 10641;
- Ing. M. Molinari del 3.12.2004 (ponte stradale per superamento roggia in struttura tubolare realizzata per conci prefabbricati e soletta in ca) prot.14769 – denuncia opere in c.a. prot. 1819 del 13.02.2001 e integrazione prot.4213 del 18.04.2003;
- Ing. G. Gasparini dell'8.02.2011 prot. 1680 - Denuncia opere in c.a. prot. 8944 del 21.07.2008 e successiva variante prot. 11708 del 07.10.2009

Urbanisticamente i beni sono individuati nella Tavola PR P3a Ambiti del tessuto edilizio consolidato scala 1:5.000 Novembre 2017 del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Castelmella nell'Ambito urbano consolidato D1: Produttivo esistente (NTA art.77). Zona di rispetto e di salvaguardia Area PCB Inquinamento composti organici clorurati e metalli pesanti.

Nella Tavola DP P6 Classi di sensibilità paesistica scala 1:5000 Gennaio 2010 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Castelmella il lotto ricade nella Classe 1 – molto bassa.

Nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. del Comune di Castelmella i beni sono compresi nella:

- Tavola 1 Carta Pedologica scala 1:10.000 luglio 2009 come Unità Pedologica UP1 Unità cartografica GTT1/BAT1;
- Tavola 2 Carta Litologica e di prima caratterizzazione geotecnica scala 1:10.000 luglio 2009 come Unità litologiche superficiali UL1: G1WSC3 ghiaie ben gradate con sabbia;
- Tavola 7 Carta della Pericolosità sismica locale scala 1:10.000 luglio 2009 nella Zona di fondovalle (Z4a) con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi;
- Tavola 8 Carta dei Vincoli e di sintesi scala 1:10.000 luglio 2009 nell'Area soggetta a disposizioni C.S. del 27.06.2006 (Brescia-Caffaro);
- Tavola 9 Carta della Fattibilità geologica per le Azioni di Piano scala 1:5.000 luglio 2009 nella Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni. Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizione CS del 27.06.2006.

NOTA BENE: non sono state trovate Agibilità relative alle pratiche anteriori alla CIA del 18.04.2000 n.4582 e quella relativa al Permesso di Costruire n.10/2009 variante al PdC n.13/2008 che dovranno essere obbligatoriamente richieste.

Si evidenzia che per quanto riguarda la palazzina uffici vecchi e nuovi, gli spogliatoi e la mensa, tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi edilizi vi sono alcune minime difformità distributive interne e diversi sviluppi di rampe e scale esterne (solo nella palazzina uffici vecchi e spogliatoi). Tali illeciti saranno regolarizzabili presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata in base all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01.

Una tettoia edificata nel 1969 (Licenza n. 4202) e l'adiacente box edificato nel 1973 (Licenza n.48) sono stati autorizzati in altra posizione rispetto a quella in cui attualmente si trovano; l'abuso è sanabile solo con la demolizione in quanto attualmente sia la posizione dello stato di fatto che quella autorizzata si trovano all'interno delle fasce di rispetto stradale e della roggia, che non consentono alcuna edificazione. I costi della demolizione ammontano a circa €. 2.000,00.

Inoltre non sono state reperite autorizzazioni relative ad alcune strutture tecnologiche e/o tettoie asservite agli impianti industriali che dovranno essere rimosse o saranno sanabili concordando con l'Ufficio Tecnico una pratica in sanatoria da valutare nello specifico.

I costi di un professionista per la presentazione della pratica succitata saranno da valutare caso per caso.

Attestato di prestazione energetica: assente.

La prestazione professionale di un tecnico abilitato alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dei beni potrebbe ammontare a €. 6.700,00 oltre gli oneri di legge.

A. RAFFINERIA METALLI CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI IN VIA QUINZANO N. 96, CASTELMELLA (BS)

Dati Catastali

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto fabbricati sez. NCT fg.15 part. 74:

- **sub. 2** cat. D/1 (CABINA ELETTRICA) RC Euro 106,00 Via Quinzano 96 piano T – ampliamento del 28.12.2005 protocollo n.BS0396731 in atti dal 28.12.2005 ampliamento (n.118028.1/2005);

- **sub. 3** cat. D/1 RC Euro 151.000,00 Via Quinzano 96 piano T,1,2,3,4 – variazione nel classamento del 13.06.2017 protocollo n.BS0113352 in atti dal 13.06.2017 variazione di classamento (n.36320.1/2017); diversa distribuzione degli spazi interni del 10.06.2016 protocollo n.BS0118349 in atti dal 13.06.2016 diversa distribuzione degli spazi interni (n.35625.1/2016); variazione del 14.04.2014 protocollo n.BS0077488 in atti dal 14.04.2014 annotazione per contenzioso (n.21209.1/2014); variazione nel classamento del 08.02.2013 protocollo n.BS0032814 in atti dal 08.02.2013 variazione di classamento (n.4578.1/2013); ampliamento del 10.02.2012 protocollo n.BS0035215 in atti dal 10.02.2012 ampliamento (n.4214.1/2012) .Il suddetto bene è stato originato da:

- NCT fg.15 part. 74 sub. 1 cat. D/1 RC Euro 102.746,00 Via Quinzano 96 piano S1 - T – ampliamento del 28.12.2005 protocollo n.BS0396731 in atti dal 28.12.2005 ampliamento (n.118028.1/2005).

NOTA BENE: la distribuzione degli uffici vecchi e della mensa sono difformi da quanto indicato nella planimetria catastale; altre incongruenze interne sono presenti negli uffici nuovi; le scale e la rampa della palazzina spogliatoi non sono conforme allo stato di fatto; nella planimetria generale non sono indicate alcune strutture relative agli impianti. Ai fini della corretta identificazione dei beni, è opportuno regolarizzare tali difformità prima della vendita. La pratica di variazione catastale potrebbe ammontare a circa 3200,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 209,00€. L'importo esposto comprende il ricensimento dell'unità immobiliare sulla base della precedente variazione catastale del 10/06/2016 protocollo n. BS0118349 nonché sulla base del conseguente accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia del 13/06/2017 con prot. n. BS0149615/2017 notifica del 18/07/2017 protocollo n. BS0113352. La proprietà, pertanto, dovrà fornire tale variazione catastale ed accertamento, in caso contrario l'importo aumenterebbe poichè si dovrebbe procedere con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia - al fine di recuperare tali documenti.

- **sub. 4** cat. D/1 (IMPIANTO FOTOVOLTAICO) RC Euro 2.659,00 Via Quinzano 96 piano T-1 – variazione nel classamento del 08.02.2013 protocollo n.BS0032814 in atti dal 08.02.2013 variazione di classamento (n.4578.1/2013); ampliamento del 10.02.2012 protocollo n.BS0035215 in atti dal 10.02.2012 ampliamento (n.4214.1/2012).

Il suddetto bene è stato originato da:

- NCT fg.15 part. 74 sub. 1 cat. D/1 RC Euro 102.746,00 Via Quinzano 96 piano S1 - T – ampliamento del 28.12.2005 protocollo n.BS0396731 in atti dal 28.12.2005 ampliamento (n.118028.1/2005).

NOTA BENE: l'impianto fotovoltaico posto in copertura e l'annesso locale contatori non saranno oggetto né di descrizione né di valutazione in questa perizia.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto Terreni sez. NCT fg.15:

- **part. 41** incolto prod., cl. U, sup. are 08 50, deduz. D1T, Reddito dominicale Euro 0,13, Reddito agrario Euro 0,04 - impianto meccanografico del 01.09.1977;

- **part. 129** incolto prod., cl. U, sup. are 02 10, deduz. D1T, R. dominicale Euro 0,03, R. agrario Euro 0,01 – frazionamento del 16.08.1990 in atti dal 16.09.1992 (n.5951.3/1990). Il suddetto bene è stato originato da:

- Part.124 incolto prod., cl. U, sup. are 02 30, deduz. D1T, R. dominicale L. 69, R. agrario L. 23 – frazionamento in atti dal 03.09.1990 (n.189);

- Part.57 incolto prod., cl. U, sup. are 08 60, deduz. D1T, R. dominicale L. 256, R. agrario L. 86 – impianto meccanografico del 01.09.1977.

- **part. 130** incolto prod., cl. U, sup. are 00 20, deduz. D1T, R. dominicale Euro 0,01, R. agrario Euro 0,01 - frazionamento del 16.08.1990 in atti dal 16.09.1992 (n.5951.3/1990). Il suddetto bene è stato originato da:

- Part.124 incolto prod., cl. U, sup. are 02 30, deduz. D1T, R. dominicale L. 69, R. agrario L. 23 – frazionamento in atti dal 03.09.1990 (n.189);

- Part.57 incolto prod., cl. U, sup. are 08 60, deduz. D1T, R. dominicale L. 256, R. agrario L. 86 – impianto meccanografico del 01.09.1977.

Confini: a Nord con altra proprietà mapp.181, 230, 231 e 233, a est con via Quinzano, a sud con altra proprietà Comune di Capriano, ad ovest con altra proprietà mapp.216 e 218.

1. EDIFICI PRODUTTIVI

Descrizione:

Nella zona a nord dell'accesso carraio dal ponte sulla Roggia Fornaci si trova la nuova fonderia (costruzione nel 2001 con ampliamento tettoia nel 2008), costituita da due grandi capannoni in carpenteria metallica, con tettoia massi salini, deposito materia prima, impianti di stoccaggio granella, completi di servizi di reparto.

La struttura del capannone adibito a fonderia è composta da colonne, capriate, arcarecci, vie di corsa e cupolini in acciaio; il manto di copertura è in lastre di fibrocemento ecologico, con inserimento di lastre traslucide in poliestere armato con fibra di vetro e sottostante rete di protezione in acciaio. Sul colmo della copertura sono presenti tre cupolini in acciaio per garantire l'aerazione del capannone. La lattoneria è in acciaio. Il perimetro del capannone è costituito da muri in cls con soprastanti strisce di lastre di traslucido in poliestere armato e fasce di pannelli di lamiera zincata preverniciata alternate a serramenti dotati di vetri retinati in parte apribili.

Lungo i quattro fronti del fabbricato sono presenti portoni carrai, con relative porte pedonali.

Il capannone adibito a deposito rottami e la tettoia massi salini si differenziano per l'assenza del muro di contenimento e delle lastre di traslucido, per favorire la movimentazione dei rottami.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: allegati alla domanda di Agibilità n.43 del 14.09.07 prot. n. 10673.

Condizioni: Lo stato di manutenzione e le finiture degli immobili sono buone.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Capannoni	m ² 15.898,00	100 %
Tettoie	m ² 2.344,00	50 %
Superficie commerciale	m² 17.070,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	440,00 €/mq.	600,00 €/mq.	520,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	410,00 €/mq.	490,00 €/mq.	450,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			485,00 €/mq.
Deviazione standard			49,49 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
435,50 €/mq.	485,00 €/mq.	534,50 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **400,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

capannoni e tettoie

$$m^2 17.070,00 \times 400,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€. } 6.828.000,00 \text{ (seimilioniottocentoventottomilaeuro/00)}$$

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

$$\text{€. } 5.500.000,00 \text{ (cinquemilionicinquecentomilaeuro/00)}$$

2. DEPOSITI E TETTOIE

Descrizione:

Nella zona a sud dell'accesso carraio dal ponte sulla Roggia Fornaci, si trovano il nucleo originario dello stabilimento (risalente al 1966, ampliato negli anni '70) ora adibito a impianto di frantumazione e vagliatura, deposito del prodotto finito e forno di campionature e una serie di tettoie adibite a deposito di materia prima, prodotto finito, scorte e ricambi, sale e silicio, completi di servizi di reparto, officina manutenzioni, impianto essiccazione torniture, impianto di stoccaggio granella, impianto di abbattimento fumi e polveri aggiunti durante gli anni settanta. Presenti anche locali tecnologici.

La struttura del capannone adibito a impianto di frantumazione e vagliatura, deposito del prodotto finito e forno di campionature è in cemento armato prefabbricato e grandi specchiature vetrate.

La struttura delle tettoie è in ferro reticolare con copertura in lamiera zincata.

La struttura del deposito materie prime e impianto di essiccazione torniture è in cemento armato prefabbricato, con copertura con travature in ferro reticolare e lamiera zincata.

La struttura del capannone che ospita l'impianto di essiccazione torniture è in prefabbricato in c.a. e c.a.p., capriate a trave piana a doppia pendenza e tegoli di copertura nervati in c.a.p.; la goronda è in c.a.v. e i pannelli di tamponamento a sandwich di calcestruzzo e polistirolo, con serramenti a nastro.

La struttura del capannone di stoccaggio granella è in carpenteria metallica costituita da portali in acciaio; la carpenteria di collegamento e controventatura è in travi reticolari, i tamponamenti sono in muratura e calcestruzzo.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: assenti.

Condizioni: gli immobili sono datati, il loro stato di conservazione e le finiture sono discrete/mediocri, ma più che sufficienti per l'uso a cui sono destinati.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Depositi e tettoie	m ² 14.000,00	70 %
Edifici tecnologici	m ² 384,00	100 %
Superficie commerciale	m² 10.184,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	440,00 €/mq.	600,00 €/mq.	520,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	315,00 €/mq.	355,00 €/mq.	335,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			427,50 €/mq.
Deviazione standard			130,81 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
296,68 €/mq.	427,50 €/mq.	558,31 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **290,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

depositi e tettoie

m²10.184,00x290,00€/m²=€.2.953.360,00 (duemilioni novecentocinquantatremilatrecentosessantaeuro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€. 2.350.000,00 (duemilioni trecentocinquantamila euro/00)

3. UFFICI NUOVI

Descrizione:

Nella zona centrale prossima all'ingresso carraio dal ponte sulla Roggia Fornaci è presente una palazzina uffici di recente costruzione (2008), sviluppata su tre piani fuori terra.

La struttura dell'edificio è in pilastri in c.a. a sezione circolare con solai in lastre tralicciate prefabbricate alleggerite con polistirolo, pareti perimetrali costituite in parte da vetrate strutturali in alluminio e in parte da muratura in c.a. rivestita con pannelli tipo alucobond. Le vetrate sono inclinate verso l'esterno e terminano con un frangisole perimetrale in alluminio. Sulla copertura piana sono collocati gli impianti tecnologici.

La terrazza, pavimentata con quadrotti di gres finitura cemento, è parzialmente coperta con travi in ferro.

Le partiture interne sono realizzate con tavolati in muratura, pareti cartongesso e pareti mobili vetrate. I pavimenti sono sopraelevati con piastrelle in gres. I controsoffitti sono a pannelli metallici microforati con illuminazione incassata.

La scala interna è rivestita in marmo; presente l'ascensore.

Le finiture dei servizi igienici sono di particolare pregio, con sanitari di design e rivestimenti ricercati; docce dotate di box in cristallo. Presenti anche locali ristoro.

Le porte interne cieche sono filo muro e con finitura in vetro.

Presente impianto di climatizzazione estate/inverno con ventilconvettori e impianti elettrici di alto livello.

L'accesso all'autorimessa avviene mediante due portoni sezionali elettrificati.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: non reperiti.

Condizioni: Lo stato di conservazione e le finiture sono ottimi.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Uffici nuovi	m ² 1.250,00	100 %
Superficie commerciale	m² 1.250,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	440,00 €/mq.	600,00 €/mq.	520,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	570,00 €/mq.	645,00 €/mq.	607,50 €/mq.
Valore medio quotazioni			563,75 €/mq.
Deviazione standard			61,87 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
501,87 €/mq.	563,75 €/mq.	625,62 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **625,00 €/mq. raddoppiato** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

uffici nuovi

m²1.250,00x1.250,00€/m²=€1.562.500,00 (unmilione cinquecentosessantadue milacinquecento euro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€ 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila euro/00)

4. UFFICI VECCHI, ACCESSORI, UFFICIO PESA E GUARDIOLA

Descrizione:

A fianco della palazzina uffici di recente costruzione si trova una palazzina più datata (1966), che ospita uffici con laboratorio, servizi e spogliatoi, sviluppata su un piano seminterrato e un piano rialzato e la mensa solo a piano terra (1973). Presente anche un edificio con ufficio pesa e guardiola (2003).

La struttura degli edifici che ospitano la mensa, gli spogliatoi e gli uffici/laboratori più datati è costituita da muratura in laterizio e soletta di copertura prefabbricata in c.a. I serramenti esterni sono in alluminio e le tapparelle, ove presenti, sono in alluminio; a piano seminterrato sono presenti solo le inferriate. Le scale sono in muratura, rivestite in botticino con ringhiera in ferro. I servizi igienici hanno tramezze in muratura di laterizio, con rivestimento in ceramica. La pavimentazione dei piani seminterrati è in klinker, del piano primo degli uffici è in graniglia, del piano primo degli spogliatoi in ceramica e della mensa in ceramica. Le partizioni interne degli uffici sono realizzate con pareti mobili in alluminio e vetro al piano seminterrato e in laminato e vetro al piano primo. Controsoffitto in pannelli di fibra minerale presente al piano primo degli uffici, con illuminazione e impianto centralizzato di condizionamento ad incasso. Ai piani seminterrati gli impianti sono realizzati con canalizzazioni esterne. Nella mensa sono presenti l'impianto elettrico esterno e l'impianto di condizionamento.

L'ufficio pesa con guardiola si sviluppa su due piani, con struttura in travi e pilastri in c.a. e solette in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura coibentata (piano terra) e in facciata continua a vetri (piano primo); le tramezze interne sono in tavolato di laterizio.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: relativi all'edificio con ufficio pesa e guardiola allegati alla domanda di Agibilità n.43 del 14.09.07 prot. n. 10673.

Condizioni: Lo stato di conservazione e le finiture dell'edificio che ospita uffici con laboratorio, servizi e spogliatoi e la mensa sono discrete/mediocri; quelli dell'ufficio pesa e guardiola sono buoni.

Consistenza uffici vecchi, accessori, ufficio pesa e guardiola:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Uffici vecchi e accessori	m ² 830,00	70 %
Ufficio pesa e guardiola	m ² 120,00	100 %
Superficie commerciale	m² 700,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	440,00 €/mq.	600,00 €/mq.	520,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	315,00 €/mq.	355,00 €/mq.	335,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			427,50 €/mq.
Deviazione standard			130,81 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
296,68 €/mq.	427,50 €/mq.	558,31 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **290,00 €/mq. raddoppiato** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

uffici vecchi, accessori, ufficio pesa e guardiola

$$m^2 700,00 \times 580,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€. } 406.000,00 \text{ (quattrocentoseimilaeuro/00)}$$

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€. 300.000,00 (trecentomilaeuro/00)

5. TERRENI

Descrizione: trattasi di una striscia di pochi metri in corrispondenza della roggia e confinante con la tangenziale.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di destinazione urbanistica: assenti; da produrre prima della vendita.

Condizioni: a verde.

Valore dei terreni a corpo: NULLO

VALORE DI MERCATO TOTALE DELLA RAFFINERIA CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI (I)

€. 11.750.000,00 (undicimilionisettecentocinquantaeuro/00)

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELLA RAFFINERIA CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI (I)

€. 9.400.000,00 (novemilioniquattrocentomilaeuro/00)

BENI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL FALLIMENTO SITI IN MONTIRONE (BS)

I beni in oggetto sono situati in Montirone in Via Borgosatollo n. 62, nella zona artigianale/produttiva del paese e nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Brescia Sud della A21 Brescia-Torino e dello svincolo del raccordo autostradale SP19 Ospitaletto-Montichiari.

L'impianto è collegato alla linea ferroviaria Brescia-Parma mediante un binario dedicato.

Il tessuto urbano circostante è omogeneo, con prevalenza di edifici a destinazione produttiva, artigianale e commerciale, ben servito dalla rete stradale.

Il complesso immobiliare, che si sviluppa su un'area di circa 43000 mq., è costituito da un impianto industriale destinato a raffineria dell'alluminio e delle scorie di lavorazione con relative pertinenze (uffici, locali accessori, depositi, aree di transito), la cui composizione attuale è il risultato di una serie di edificazioni e ampliamenti del nucleo storico dello stabilimento. Attualmente è possibile identificare tre ambiti principali in cui è suddiviso il comparto: edifici produttivi, depositi/tettoie, zona uffici edifici accessori e tecnologici. Presente centrale elettrica di trasformazione dall'alta alla media tensione, non oggetto di valutazione.

I percorsi e gli spazi esterni sono asfaltati, presenti canalizzazioni per raccolta acque e impianto illuminazione. Presente un'area a parcheggio recintata.

L'attività risulta attualmente ferma.

In data 19.10.2019 è stata redatta perizia a cura dell'ing. Gianluca Orlando in merito alla valutazione del rischio, censimento e controllo dei materiali contenenti amianto che individua la presenza di materiale tossico in alcune strutture dei fabbricati presenti: in particolare si tratta di alcune coperture e facciate in lastre di fibrocemento che dovranno essere rimosse, sostituite e smaltite; si dovranno quindi tener presenti i costi di bonifica e ipotizzare i costi di ripristino che però dovranno essere valutati caso per caso in base alle necessità del futuro acquirente.

Estremi degli atti di provenienza: le formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Anteriormente al ventennio con Atto di compravendita in data 11 settembre 1979 n. 14577 del repertorio del notaio Stefano Caliendo di Brescia, trascritto a Brescia il 22 settembre 1979 ai nn. 18601/14214, la [redacted] vendette alla società [redacted] il complesso immobiliare a destinazione industriale e sue pertinenze a Montirone censiti al N.C.E.U. partita n.248 fg. 6 mappali 141-143-1596-1597-1598-164 (cat.D/1), mappali 145-1599 (cat.A/3) e mappale 884 e al M.C.T.R. partite nn.1357/1404 fg. 4 mappali 109-111-112-117-118-119-120-121-238-237;
- Atto di compravendita in data 19 settembre 1989 n. 31172 del repertorio del notaio Stefano Caliendo di Brescia, trascritto a Brescia il 16 ottobre 1989 ai nn. 19820/28855, i signori A [redacted] [redacted] vendettero alle società [redacted] e [redacted] [redacted] tre terreni Montirone censiti al Catasto Terreni al fg. 4 particella 398-122-125;
- Atto di compravendita in data 11 dicembre 1989 n. 31530 del repertorio del notaio Stefano Caliendo di Brescia, trascritto a Brescia il 26 gennaio 1990 ai nn. 2691/3419, con il quale la società [redacted] [redacted] vendette alla società [redacted] i beni in Montirone censiti al Catasto Fabbricati al fg. 6 particella 141 sub.2 e particella 884 sub.3;
- Trasferimento sede sociale in data 18 novembre 2010 nn. 90835/24074 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, trascritto a Brescia il 29 novembre 2010 ai nn. 28242/48962, per immobili in Brescia, Capriano del Colle, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2951 del 03/02/2011

Carichi pregiudizievoli: le formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le unità immobiliare distinte e individuate catastalmente come sopra sono libere da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20 dicembre 1991 al n. 50820 di repertorio del notaio Calini Gerolamo di Brescia, trascritta a Brescia il 17 gennaio 1992 ai nn. 2549/2937, colpisce immobili siti in Montirone (servitù di metanodotto) identificati al catasto Terreni fg. 4 particella 125-305 (parte)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 15 giugno 1999 al n. 74494 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 18 giugno 1999 ai nn. 5436/21354, colpisce immobili in Brescia, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10062 del 28/10/2005 (MODIFICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO)
2. Annotazione n. 7641 del 05/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. Comunicazione n. 5063 del 26/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione in data 31/05/2009.
Cancellazione totale non eseguibile.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20 giugno 2007 al n. 87255/21519 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 25 giugno 2007 ai nn. 9301/36386, colpisce immobili in Brescia, Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5039 del 30/10/2013 (SOSPENSIONE PAGAMENTO MUTUO)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 28 luglio 2008 al n. 88648/22525 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 29 luglio 2008 ai nn. 8264/35562, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7916 del 02/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 6937 del 22/09/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
 3. Annotazione n. 6938 del 22/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18 aprile 2013 al n. 92985/25691 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 22 aprile 2013 ai nn. 2167/14267, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3730 del 06/08/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 3919 del 13/04/2017 (EROGAZIONE A SALDO)
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18 aprile 2013 al n. 92985/25691 del repertorio del notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, iscritta a Brescia in data 22 aprile 2013 ai nn. 2168/14267, colpisce immobili in Castelmella e Montirone. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3731 del 06/08/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 3920 del 13/04/2017 (EROGAZIONE A SALDO)
- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia del 24 gennaio 2019 al n. 371/2019 di repertorio, trascritto a Brescia in data 09 aprile 2019 ai nn. 9887/15843, colpisce immobili in Brescia, Castelmella, Montirone e Capriano del Colle.

Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Regolarità documentazione edilizia e urbanistica del bene:

- Licenza di costruzione n.25/69 rilasciata dal Comune di Montirone in data 08.09.1969 prot.1978 relativa a lavori per laminatoi e ferriera (complesso industriale originario);
- Pratica del 13.10.1972 n.29/72 protocollo n.1731 per nuovo progetto capannone;
- Certificato di Agibilità del 22.11.73 per licenza di costruzione n. 25/69 del 08.09.69;
- Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria notificata il 19.05.79 concessione n. A8/79 (protocollo n. 812/79, pratica n. 39/79) per verniciatura strutture metalliche esistenti e sistemazione delle coperture e dei tamponamenti esistenti;
- Concessione edilizia del 15.01.80 n. 1/80 R.C. n. 99/79, protocollo n. 2442/79 per realizzazione di locale in ampliamento alla palazzina dei servizi sociali da adibire a gabinetto chimico;
- Concessione edilizia del 18.03.80 n. 16/80, R.C. n. 30/80, protocollo n. 404/80 per realizzazione di impianto tecnologico e laboratorio chimico;
- Concessione edilizia del 21.07.1981 n.54/81, R.C. n.80/81, protocollo n. 146/81 per installazione di nuovo impianto tecnologico-silos;
- Permesso di agibilità del 26.04.82 n. 1/82 per manutenzione capannoni, ampliamento gabinetto chimico e impianto tecnologico (concessione n. 1/80, pratica 99/79 e concessione n. 16/80 pratica 30/80);
- Concessione edilizia del 04.08.82 n.14/82, R.C. n. 43/82, protocollo n. 80/82 per nuova installazione carro-ponte;
- Autorizzazione del 07.05.83 n. A8/83, R.C. n.25/83, protocollo n. 48/83 a eseguire lavori di manutenzione straordinaria per installazione impianto di abbattimento polveri;
- Pratica del 16.06.1988, R.C. n.67/88, protocollo n.1625 richiesta approvazione per edificio tecnologico per recupero e riciclo scorie saline;

- Pratica del 16.06.1988 R.C. n.68/88, protocollo n.1624 richiesta approvazione di piano esecutivo zone artigianali;
- Concessione edilizia del 02.08.89 n. 38 R.C. n. 37/89, prot. n. 1403/89 per nuova costruzione tettoie con tamponamenti perimetrali, rifacimento e integrazione sistema fognario, impianto recupero sali, sovrizzo palazzina uffici con abitazione custode, cabine gas e energia elettrica;
- Autorizzazione edilizia del 26.07.89 n. 10 R.C. 37bis/89, prot. n. 1403 per manutenzione straordinaria tetto capannoni con sostituzione manto di copertura in eternit;
- Pratica del 19.09.1989 R.C. n.64/89, protocollo n.2287 richiesta approvazione recinzione area;
- Autorizzazione del 13.05.1992 n. 7/92, R.C. n.34/92, protocollo n. 885 riferimento Pratica del 25.06.1988, R.C. n.73/88, protocollo n.1718 per edificazione tecnologica silos per depuratore;
- Variante a concessione edilizia del 16.12.92 n. 38/89 R.C. 37/89, protocollo n. 847/91;
- Pratica del 1993 n.100 per allacciamento fognatura;
- Denuncia di inizio attività del 13.04.96 n. 1851, R.C. n.45/96 per costruzione di cabina per alloggio di tre generatori di energia elettrica e calore e di tettoia tamponata per alloggio e protezione fusti polveri di alluminio e sali (quest'ultima sarà oggetto di una successiva pratica separata);
- Concessione edilizia del 09.09.96 n.43/96, R.C. 52/96, protocollo n.3819 per la costruzione tettoia deposito temporaneo fusti;
- Concessione edilizia del 16.06.98 n. 36/98, R.C. 35/98, protocollo n. 3131 per la costruzione di tettoia per stoccaggio temporaneo, protezione dagli agenti atmosferici ed essiccazione dei fanghi di lavorazione, fabbricato da adibire a officina di manutenzione, nuovo impianto di depurazione fumi con annessa cabina quadri elettrici;
- Concessione edilizia del 20.10.98 n. 58/98, R.C. 55/98, prot.5365 variante a C.E. n.36/98;
- Comunicazione per lavori opere interne ex. art. 26 del 11.08.00 per realizzazione di nuove trincee, R.C. n. 73/00, protocollo n. 4670;
- DIA del 20.11.04 R.C. n. 82, protocollo n. 9964 per costruzione tettoia copertura stoccaggio polveri;
- Comunicazione edilizia libera del 10.07.12 prot. n. 9451 per ripristino porzione muro perimetrale deposito massi salini;
- Comunicazione edilizia libera del 01.10.12 prot. n. 13073 per realizzazione rete interrata impianti antincendio;
- S.C.I.A. del 24.02.15 prot. 2650 per manutenzione straordinaria per bonifica di parte di coperture in lastre di fibrocemento contenente amianto e sostituzione capriate sinistrate;
- Variante del 14.07.16 prot. 0010393 alla S.C.I.A. prot. 2650 per estensione dei lavori di manutenzione straordinaria di bonifica;
- Comunicazione 14.11.16 prot. n. 16295 per modifiche non sostanziali per installazione nuova centrale termica;
- Fine lavori del 03.10.17 prot. n. 13666 di variante prot. n. 0010393 a SCIA prot. n. 2650;
- Comunicazione di integrazione SCIA VV.F. del 10.10.17 prot. n. 2499;
- Prescrizioni AIA del 10.11.17 prot. n. 15569, relazione idrogeologica per la falda.

Tutte le pratiche edilizie sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montirone.

Presenti i seguenti verbali di collaudo depositati presso Ufficio del Genio Civile di Brescia:

- ing. G. Piovani del 04.12.80 (fondazioni del frantoio, fondazioni e plinti per silos scorie e fondazioni per impianto polveri, oltre alla cabina elettrica per trasformatori in c.a.); presente relazione del 08.04.80 – pratica 6553 del 08.04.80;
- ing. M. Molinari del 10.07.96 (struttura metallica e c.a. per ampliamento palazzina uffici e ampliamento capannone), denuncia c.a. n. 53782 del 22.08.89;
- ing. M. Molinari del 28.03.97 (strutture metalliche dei sili); denuncia opere struttura metallica del 13.10.89 pratica n. 54557 con relazione illustrativa;

Presenti i seguenti documenti relativi alle opere in c.a. e strutture metalliche depositati presso Ufficio Tecnico di Montirone:

- ing. G.Medici Comunicazione del 17.05.16 prot. n. 7333 per struttura metallica ultimata relativa alla denuncia delle strutture del 13.04.15 prot. 5267 pratica c.a. n.pos.12/2015 del 15.04.2015;
- ing. G.Medici Comunicazione del 17.04.17 prot. n. 3760 per struttura metallica ultimata relativa al deposito sismico prot.13220 del 19.09.2016 fascicolo n.pos.12/2015 del 15.04.2015 e variante in corso d'opera;
- Collaudo statico del 24.07.17 prot. n. 10361 e n. 10362;

Urbanisticamente i beni sono individuati nella Tavola Allegato T02 PdR_v.5 scala 1:5.000 luglio 2016 del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Montirone nel Sistema produttivo D1: Ambito a destinazione prevalentemente produttiva. Tessuto urbano consolidato (NTA art.28). AnT – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (art.40). Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici.

Nella Tavola T09 PP Carta di sintesi delle valutazioni di sensibilità paesistica scala 1:5000 Dicembre 2007 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Montirone parte sono in Classe 1 (sensibilità paesistica molto bassa) e parte sono in Classe 2 (sensibilità paesistica bassa).

Nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. del Comune di Montirone i beni sono compresi nella:

- Tavola 1 Carta di inquadramento geologico, geomorfologico e del sistema idrografico scala 1:5.000 novembre 2008 come Unità litologico-morfologiche F1= Alta pianura fluvioglaciale: depositi fluvioglaciali prevalentemente ghiaioso-sabbiosi con livelli ciottolosi e orizzonti più o meno cementati. Morfologia pianeggiante con deboli tracce superficiali di una fitta rete di canali intrecciati abbandonati, riferibili ad un corso d'acqua di tipo "braided". Elementi morfologici e idrografici: impianto di trattamento e di recupero rifiuti pericolosi;
- Tavola 2 Carta di inquadramento idrogeologico scala 1:5.000 novembre 2008 come Unità idrogeologica: depositi ghiaiosi-sabbiosi con livelli ciottolosi, generalmente potenti da 20 a 40 m., a permeabilità alta. Contengono una falda acquifera libera caratterizzata da buone potenzialità. Inferiormente sono presenti depositi argilloso-limosi potenti diverse decine di metri, a bassa permeabilità, con locali e discontinue intercalazioni sabbioso-ghiaiose, legati alla presenza della dorsale sepolta che ha determinato l'emergenza dei vicini rilievi di Castenedolo e del Monte Netto. Area caratterizzata da vulnerabilità molto alta delle acque di prima falda. Pozzo privato n.12*, livello piezometrico 98,10;
- Tavola 7 Carta della Fattibilità geologica per le Azioni di Piano scala 1:5.000 novembre 2008 nella Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni. Sottoclasse 3c: area caratterizzata da grado di vulnerabilità delle acque sotterranee molto alto.

NOTA BENE: non sono state trovate Agibilità successive alla Concessione edilizia del 18.03.80 n. 16/80, R.C. n. 30/80, protocollo n. 404/80; dovranno essere obbligatoriamente richieste per ogni titolo successivo che lo necessita.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi edilizi vi sono alcune minime difformità che consistono in:

- al piano primo della palazzina uffici non c'è una parete divisoria tra due uffici,
- non sono stati realizzati i servizi nel locale laboratorio a piano primo e nella sala comandi a piano secondo dell'impianto recupero sali,
- è stata tamponata la finestra del locale mensa.

Se non si ripristinerà la situazione autorizzata, è possibile regolarizzare l'illecito presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata con l'ufficio tecnico del Comune di Montirone, ma probabilmente potrebbe ammontare alla cifra forfettaria di € 516,00 a cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria.

Inoltre risultano realizzate abusivamente la tettoia a copertura della vasca di sedimentazione acque meteoriche adiacente al deposito coperto composti alluminosi (deposito fanghi), la vasca di stoccaggio percolato e la vasca di raccolta acque bianche chiarificate, oltre a una porzione dei silos di stoccaggio polveri. Se non si ripristinerà la situazione autorizzata, è possibile regolarizzare l'illecito presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata con l'ufficio tecnico del Comune di Montirone sulla base degli oneri di urbanizzazione primaria (8,85 €/mq.), secondaria (8,61 €/mq.) e smaltimento rifiuti (2,94 €/mq.), che per il produttivo nuove costruzioni potrebbe ammontare a circa € 10.000,00 cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria. Dopo l'ottenimento del Permesso di costruire oneroso è necessario presentare anche la richiesta di Agibilità del suddetto titolo.

I costi di un professionista per la presentazione delle pratiche succitate dovranno essere quantificati caso per caso.

Attestato di prestazione energetica: assente. La prestazione professionale di un tecnico abilitato alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dei beni potrebbe ammontare a €. 2.100,00 oltre oneri di legge.

B. RAFFINERIA METALLI CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI IN VIA BORGOSATOLLO N. 62, MONTIRONE (BS)

Dati Catastali

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Montirone (codice F680) – Catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 4 part. 299:

- **sub. 1** cat. D/1, RC Euro 60.292,00 via Borgosatollo piano S1-T-1 – variazione toponomastica del 20.09.2011 protocollo n.BS0359948 in atti dal 20.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.121176.1/2011); variazione nel classamento del 20.05.2005 protocollo n.BS0165219 in atti dal 20.05.2005 variazione di classamento (n.50989.1/2005); variazione del 20.05.2004 protocollo n.BS0170469 in atti dal 20.05.2004 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n.25124.1/2004).

NOTA BENE: la distribuzione interna degli uffici è difforme da quanto indicato nella planimetria catastale; inoltre non sono presenti in pianta una vasca, una tettoia e una porzione dei sili di stoccaggio polveri. Ai fini della corretta identificazione dei beni, è opportuno regolarizzare tali difformità prima della vendita. La pratica di variazione catastale potrebbe ammontare a circa 3.200,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 209,00€. L'importo esposto comprende il ricensimento dell'unità immobiliare sulla base della precedente variazione catastale del 20/05/2004 prot. n.BS0170469. La parte, pertanto, dovrà fornire tale variazione catastale, in caso contrario l'importo aumenterebbe poiché si dovrà procedere con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia - al fine di recuperare tali documenti.

- **sub. 2** cat. A/3, cl. 1, cons. 7,5 vani, sup. catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte 153 mq.), RC Euro 236,28 via Borgosatollo piano T – variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 20.09.2011 protocollo n.BS0359949 in atti dal 20.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.121177.1/2011); variazione nel classamento del 20.05.2005 protocollo n.BS0165219 in atti dal 20.05.2005 variazione di classamento (n.50989.1/2005); variazione del 20.05.2004 protocollo n.BS0170469 in atti dal 20.05.2004 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n.25124.1/2004);

NOTA BENE: sono presenti alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale tra cui l'apertura di una porta di collegamento tra l'appartamento e gli uffici. Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tale difformità prima della vendita. La pratica di variazione catastale potrebbe ammontare a circa 400,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

- **sub. 3** cat. Area urbana (PERCORSO VEICOLARE D'ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE), cons. 1.025 mq. via Borgosatollo piano T - variazione toponomastica del 20.09.2011 protocollo n.BS0359950 in atti dal 20.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.121178.1/2011); variazione del 20.05.2004 protocollo n.BS0170469 in atti dal 20.05.2004 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n.25124.1/2004).

NOTA BENE: il valore di tale area sarà implicitamente compreso nella stima generale in quanto parte integrante e pertinenziale del complesso immobiliare.

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Montirone (codice F680) – Catasto terreni, foglio 4:

- **part. 299** sem. Irriguo arb., cl. 2, sup. ha 4 62 65, deduz. F3B; P2C, Reddito dominicale Euro 394,25, Reddito agrario Euro 453,98 – tipo mappale del 21.11.2003 protocollo n.332025 in atti dal 21.11.2003 (n.332025.1/2003); strumento (atto pubblico) del 16.12.1991 in atti dal 12.01.1994 n.2272.1/1992; tabella di variazione del 13.02.1980 in atti dal 19.04.1986 (n.380) Il suddetto bene è stato originato da:

- Part.118 sem. Irriguo arb., cl. 2, sup. ha 3 55 10, deduz. F3B; P2C, R. dominicale L. 568.160, R. agrario L. 674.690 – tabella di variazione del 13.02.1980 in atti dal 19.04.1986 (n.380); impianto meccanografico del 01.09.1977.

NOTA BENE: sarà necessario presentare un'istanza di rettifica e soppressione al catasto terreni in quanto già presente al Catasto fabbricati. La presente prestazione rientra nella pratica di variazione catastale preventivata per la part.299 sub.1

Confini: a Nord con ferrovia, a est con altra proprietà mapp. 123 e 1161, a sud con altra proprietà mapp.789, 145, 144, 143 e 131, ad ovest con altra proprietà mapp.1127, 1128, 1016, 108, 105, 104 e 102.

1. EDIFICI PRODUTTIVI

Descrizione:

La zona produttiva del complesso industriale è stata costruita in varie fasi (dagli anni '60 ai primi anni '90) e consiste in un capannone in carpenteria metallica con fascia perimetrale in muratura fino a 3.50 mt., con copertura e tamponamento in lamiera preverniciata; il capannone ospita il reparto di macinazione con officina di reparto e deposito polvere di allumina; adiacente ad esso si trovano il magazzino deposito ricambi, l'officina dell'impianto sali e i servizi.

A sud dell'area dello stabilimento si trova la struttura in c.a. e carpenteria metallica che ospita l'impianto sali con servizi e laboratorio, sviluppata su tre livelli con impalcati in lamiera grecata e c.a.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: assenti.

Condizioni: Lo stato di conservazione e le finiture del bene sono buoni.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Capannoni produttivi	m ² 7.857,00	100 %
Superficie commerciale	m² 7.857,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	455,00 €/mq.	560,00 €/mq.	507,50 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	260,00 €/mq.	280,00 €/mq.	270,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			388,75 €/mq.
Deviazione standard			167,93 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
220,81 €/mq.	388,75 €/mq.	556,68 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **220,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

capannoni produttivi

m² 7.857,00 x 220,00 €/m² = € 1.728.540,00 (unmilionesettecentoventottomilacinquecentoquaranta euro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€ 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila euro/00)

2. DEPOSITI, TETTOIE, EDIFICI TECNOLOGICI E VASCHE

Descrizione:

Nell'insediamento produttivo si trovano le tettoie, costruite in varie fasi (dalla fine degli anni '80 alla fine degli anni '90), adibite al deposito dei massi salini, alla disidratazione della polvere di allumina, al deposito fanghi. La tettoia deposito massi salini è realizzata con telai prefabbricati costituiti da pilastri in c.a.v. e travi a doppia pendenza in c.a.p. e c.a.v.; la copertura è costituita da tegoli a pi-greco in c.a.v. e localmente da pannelli alveolari in c.a.p., completata da elementi di gronda ad H in c.a.v.

Al confine est dell'insediamento si trovano le recenti tettoie/deposito di polvere di allumina (2000), realizzate con muri in c.a.. I depositi parzialmente coperti da tettoia metallica hanno manto di copertura in lamiera zincata preverniciata e sui muri in c.a. è presente tamponamento in traslucido; l'accesso avviene mediante portone sezionale.

Nel lotto sono presenti locali tecnici quali la caldaia e la cabina di cogenerazione, presenti vasche di raccolta acque bianche chiarificate, di sedimentazione acqua meteorica e di stoccaggio percolato.

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: assenti.

Condizioni: lo stato di conservazione e le finiture delle tettoie più datate sono discrete/mediocri, ma più che sufficienti per l'uso a cui sono destinati; di quelle più recenti sono buoni.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Depositi e tettoie	m ² 8.070,00	70 %
Edifici tecnologici e vari	m ² 726,00	100 %
Vasche e trincee	m ² 1.000,00	50 %
Superficie commerciale	m² 6.875,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	455,00 €/mq.	560,00 €/mq.	507,50 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	260,00 €/mq.	280,00 €/mq.	270,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			388,75 €/mq.
Deviazione standard			167,93 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
220,81 €/mq.	388,75 €/mq.	556,68 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **220,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

depositi, tettoie, edifici tecnologici e vasche

m² 6.875,00 x 220,00 €/m² = €.1.512.500,00 (unmilione cinquecento dodicimilacinquecento euro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€. 1.200.000,00 (unmilione duecentomila euro/00)

3. UFFICI E EDIFICI ACCESSORI

Descrizione:

La zona prossima all'ingresso carraio è costituita da una palazzina uffici con abitazione del custode, ristrutturata e ampliata nei primi anni '90, che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, si aggiungono la portineria (fine anni '60) e la palazzina che ospita gli spogliatoi, i servizi igienici e la mensa (fine anni '60), con adiacente laboratorio elettrico ed infermeria, (1980), che si sviluppa solo a piano terra. A nord dell'infermeria è collocata la sottostazione ENEL (non oggetto di valutazione).

La struttura del piano seminterrato della palazzina uffici è in c.a. gettato in opera; la struttura verticale dei piani fuori terra e in muratura portante in doppiouni e pilastri in c.a.; il vano scala per la parte interrata è in c.a. gettato in opera, per la parte fuori terra è in muratura portante in laterizio porizzato, con rampe e ballatoi in c.a.. La struttura del sopralzo è stata realizzata sul perimetro con colonne in profilati metallici su travi in c.a. e internamente con pilastri in c.a.; i solai sono in laterocemento con travetti prefabbricati e travi portanti in c.a..

Disponibilità: occupato dalla proprietà.

Certificati di conformità impianti: assenti.

Condizioni: Lo stato di conservazione e le finiture del bene sono buoni.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Uffici	m ² 610,00	100 %
Edifici accessori	m ² 160,00	80 %
Superficie commerciale	m² 738,00	

Valore di mercato:

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	455,00 €/mq.	560,00 €/mq.	507,50 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	260,00 €/mq.	280,00 €/mq.	270,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			388,75 €/mq.
Deviazione standard			167,93 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
220,81 €/mq.	388,75 €/mq.	556,68 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato arrotondato pari a **220,00 €/mq. raddoppiato** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Valore di mercato dell'unità immobiliare a corpo:

uffici e edifici accessori

m² 738,00 x 440,00 €/m² = **€. 324.720,00 (trecentoventiquattromilasettecentoventieuro/00)**

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata:

€. 250.000,00 (duecentocinquantamilaeuro/00)

VALORE DI MERCATO TOTALE DELLA RAFFINERIA CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI (J)

€. 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomilaeuro /00)

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELLA RAFFINERIA CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI (J)

€. 2.800.000,00 (duemilionioctocentomilaeuro /00)

N.B. Sono da tenere in considerazione i costi di bonifica dell'amianto individuato nelle strutture, come indicato nella perizia dell'ing. G. Orlando, a cui hanno fatto seguito i preventivi della ditta interpellata Ducoli Achille s.r.l. per il ripristino, che si possono sintetizzare in:

- **COSTO BONIFICA delle COPERTURE e delle FACCIATE costituite da LASTRE IN FIBROCEMENTO CONTENENTE AMIANTO (rif. Offerta n.228-2019)**
m² 19.000,00 x (8,30 €/m² + iva) = **€. 157.700,00 +iva (centocinquasettemilasettecentoeuro/00)**
- **COSTO RIFACIMENTO delle COPERTURA e delle FACCIATE in LASTRE IN LAMIERA ZINCATA PREVERNICIATA (rif. Integrazione Offerta n.228-2019)**
copertura m² 15.770,00 x (22,00 €/m² + iva) = **€. 346.940,00+ iva**
facciate m² 3.270,00 x (26,00 €/m² + iva) = **€. 85.020,00+ iva**
Totale €. 431.960,00 +iva (quattrocentotrentunonovecentosessantamilaeuro/00)

Il preventivo delle opere provvisoriale e delle finiture (vedi elenco nelle offerte), si può stimare indicativamente in circa 200.000,00 euro + iva. Si precisa che tutti costi per il ripristino di coperture e facciate sono ipotetici in quanto dovranno essere valutati in base ad un preciso progetto di riutilizzo di ogni fabbricato con relativo computo metrico dettagliato.

CONCLUSIONI

Si stima che il valore dei beni in massa al fallimento sia pari a:

A. RAFFINERIA METALLI CON PALAZZINE PER UFFICI E SERVIZI IN VIA QUINZANO N. 96, CASTELMELLA (BS)

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto fabbricati sez. NCT fg.15 part. 74 - sub. 2, sub. 3, sub. 4

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Castelmella (codice C208) – Catasto Terreni sez. NCT fg.15 part. 41, part. 129, part. 130.

Valore di mercato delle unità immobiliari € 11.750.000,00 (undicimilionisettecentocinquantaeuro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata

€ 9.400.000,00 (novemilioniquattrocentomilaeuro/00)

NOTA BENE:

- non sono state trovate Agibilità relative alle pratiche anteriori alla CIA del 18.04.2000 n.4582 e quella relativa al Permesso di Costruire n.10/2009 variante al PdC n.13/2008 che dovranno essere obbligatoriamente richieste. Si evidenzia che per quanto riguarda la palazzina uffici vecchi e nuovi, gli spogliatoi e la mensa, tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi edilizi vi sono alcune minime difformità distributive interne e diversi sviluppi di rampe e scale esterne (solo nella palazzina uffici vecchi e spogliatoi). Tali illeciti saranno regolarizzabili presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata in base all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01. Una tettoia edificata nel 1969 (Licenza n. 4202) e l'adiacente box edificato nel 1973 (Licenza n.48) sono stati autorizzati in altra posizione rispetto a quella in cui attualmente si trovano; l'abuso è sanabile solo con la demolizione in quanto attualmente sia la posizione dello stato di fatto che quella autorizzata si trovano all'interno delle fasce di rispetto stradale e della roggia, che non consentono alcuna edificazione. Inoltre non sono state reperite autorizzazioni relative ad alcune strutture tecnologiche e/o tettoie asservite agli impianti industriali che dovranno essere rimosse o saranno sanabili concordando con l'Ufficio Tecnico una pratica in sanatoria da valutare nello specifico. I costi di un professionista per la presentazione della pratica succitata saranno da valutare caso per caso.

- La prestazione professionale di un tecnico abilitato alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dei beni potrebbe ammontare a € 6.700,00 oltre gli oneri di legge.

- La pratica di variazione catastale per regolarizzare le difformità della particella 74 sub. 3 potrebbe ammontare a circa 3.200,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 209,00 €. L'importo esposto comprende il ricensimento dell'unità immobiliare sulla base della precedente variazione catastale del 10/06/2016 protocollo n. BS0118349 nonché sulla base del conseguente accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia del 13/06/2017 con prot. n. BS0149615/2017 notifica del 18/07/2017 protocollo n. BS0113352. La parte, pertanto, dovrà fornire tale variazione catastale ed accertamento, in caso contrario l'importo aumenterebbe poichè si dovrà procedere con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia - al fine di recuperare tali documenti.

B. RAFFINERIA METALLI CON PALAZZINE UFFICI E SERVIZI IN VIA BORGOSATOLLO N. 62, MONTIRONE (BS)

Provincia di Brescia - Comune Censuario di Montirone (codice F680) – Catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 4 part. 299, sub. 1, sub. 2, sub. 3

Valore di mercato delle unità immobiliari € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomilaeuro/00)

Valore delle unità immobiliari in condizioni di vendita forzata

€ 2.800.000,00 (duemilioniottocentomilaeuro/00)

NOTA BENE:

- non sono state trovate Agibilità successive alla Concessione edilizia del 18.03.80 n. 16/80, R.C. n. 30/80, protocollo n. 404/80; dovranno essere obbligatoriamente richieste per ogni titolo successivo che lo necessita. Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi edilizi vi sono alcune minime difformità sanabili (se non si ripristinerà la situazione autorizzata) presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata con l'ufficio tecnico del Comune di Montirone, ma probabilmente potrebbe ammontare alla cifra forfettaria di € 516,00 a cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria. Inoltre risultano realizzate abusivamente alcune tettoie/vasche/sili di stoccaggio polveri. Se non si ripristinerà la situazione autorizzata, è possibile regolarizzare l'illecito presentando un Permesso di costruire in sanatoria oneroso e l'oblazione sarà quantificata con l'ufficio tecnico del Comune di Montirone sulla base degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti che potrebbe ammontare a circa € 10.000,00 cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria. Dopo l'ottenimento del

Permesso di costruire oneroso è necessario presentare anche la richiesta di Agibilità del suddetto titolo. I costi di un professionista per la presentazione delle pratiche succitate dovranno essere quantificati caso per caso.

- La prestazione professionale di un tecnico abilitato alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dei beni potrebbe ammontare a €. 2.100,00 oltre oneri di legge.
 - La prestazione per la pratica di variazione catastale per regolarizzare le difformità della particella 299 sub.1 e sub. 2 e per l'istanza di rettifica e soppressione della particella 299 al catasto terreni potrebbe ammontare a circa 3.600,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 259,00€. L'importo esposto comprende il ricensimento dell'unità immobiliare sulla base della precedente variazione catastale del 20/05/2004 prot. n.BS0170469. La parte, pertanto, dovrà fornire tale variazione catastale, in caso contrario l'importo aumenterebbe poichè si dovrà procedere con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia - al fine di recuperare tali documenti.

- i costi di bonifica dell'amianto individuato nelle strutture, si possono sintetizzare in:

- COSTO BONIFICA delle COPERTURE e delle FACCIATE costituite da LASTRE IN FIBROCEMENTO CONTENENTE AMIANTO
 $m^2 19.000,00 \times (8,30 \text{ €/m}^2 + \text{iva}) = \text{€. } 157.700,00 + \text{iva (centocinquasettemilasettecentoeuro/00)}$
- COSTO RIFACIMENTO delle COPERTURA e delle FACCIATE in LASTRE IN LAMIERA ZINCATA PREVERNICIATA

Copertura	$m^2 15.770,00 \times (22,00 \text{ €/m}^2 + \text{iva}) = \text{€. } 346.940,00 + \text{iva}$
facciate	$m^2 3.270,00 \times (26,00 \text{ €/m}^2 + \text{iva}) = \text{€. } 85.020,00 + \text{iva}$
Totale	$\text{€. } 431.960,00 + \text{iva (quattrocentotrentunonovecentosessantamilaeuro/00)}$

Il preventivo delle opere provvisoriale e delle finiture (vedi elenco nelle offerte), si può stimare indicativamente in circa 200.000,00 euro + iva. Si precisa che tutti costi per il ripristino di coperture e facciate sono ipotetici in quanto dovranno essere valutati in base ad un preciso progetto di riutilizzo di ogni fabbricato con relativo computo metrico dettagliato.

C. [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]
 [REDAZIONE]

La presente relazione, completa degli allegati che la completano, viene consegnata alla Curatela su supporto informatico.

In fede
 Dott. Arch. Silvia Lorenzini
 Brescia, 28 febbraio 2020



Silvia Lorenzini

ELENCO ALLEGATI

A. BENI IN VIA QUINZANO N. 96, CASTELMELLA (BRESCIA)

1. Estratto google maps;
2. Visure catastali storiche part.74 sub.2-3-4, part.41, part.129, part.130;
3. Elenco subalterni;
4. Elaborato planimetrico catastale;
5. Planimetrie catastali part.74 sub.2-3-4;
6. Mappe catastali part.41, part.129, part.130;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Nota Atto di compravendita in data 18 ottobre 1963 n. 29400/5399, trascritto a Brescia il 13 maggio 1964 ai nn. 8134/6264;
9. Atto compravendita del 30.12.1974 n. 52777-14516, trascritto a Brescia il 29.01.1975 ai nn. 1805/1516;
10. Nota Atto di vincolo del 16.09.1966 n. 3453/557, trascritto a Brescia il 6.10.1966 ai nn. 16234/11605;
11. Nota atto di costituzione di servitù in data 27 ottobre 1977 n. 28540 e in data 11 novembre 1977 n. 28598, trascritto a Brescia il 1 dicembre 1977 ai nn. 21197/16596;
- 12.nota di trascrizione del 25.06.2007 nn. 9301/36386 (per Ipoteca volontaria del 20.06.2007 al n. 87255/21519) e Annotazione n. 5039 del 30.10.2013;
- 13.nota di trascrizione del 29.07.2008 nn. 8264/35562 (per Ipoteca volontaria del 28.07.2008 al n. 88648/22525), Annotazione n. 7916 del 02/10/2008, Annotazione n. 6937 del 22/09/2010 e Annotazione n. 6938 del 22/09/2010;
- 14.nota di trascrizione del 22.04.2013 ai nn. 2167/14267 (per Ipoteca volontaria del 18.04.2013 al n. 92985/25691), Annotazione n. 3730 del 06.08.2013 e Annotazione n. 3919 del 13.04.2017;
- 15.nota di trascrizione del 22.04.2013 ai nn. 2168/14267 (per Ipoteca volontaria del 18.04.2013 al n. 92985/25691), Annotazione n. 3731 del 06.08.2013 e Annotazione n. 3920 del 13.04.2017;
- 16.nota di trascrizione del 09.04.2019 ai nn. 9887/15843 (per sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia del 24.01.2019 rep. 371/2019;
- 17.Licenza di costruzione in data 08.08.1966 prot. n.338;
- 18.Licenza edilizia del 30.09.1969 prot. 4202;
- 19.Autorizzazione del 17.09.1971;
- 20.Licenza edilizia del 20.10.1972 R.C. n.45 prot.n.2877;
- 21.Licenza di costruzione del 01.10.73 R.C. n. 46 prot. 2678;
- 22.Licenza di costruzione del 23.10.73 R.C. N. 48 prot. n. 3177;
- 23.Licenza di costruzione del 31.12.73 R.C. 48/A prot. n. 4163 variante alla licenza n. 48 del 23.10.73;
- 24.Licenza di costruzione del 27.08.74 R.C. 65 prot. n. 1751;
- 25.Autorizzazione del 21.01.77 prot. n. 4/1977;
- 26.C.E. del 06.04.78 R.C. n. 20, prot. 2512;
- 27.C.E. del 28.10.78 R.C. n. 51, prot. n. 1989;
- 28.C.E. del 28.10.78 R.C. n. 52, prot. n. 1392;
- 29.C.E. del 20.10.79 R.C. n. 49, prot. n. 1490;
- 30.Segnalazione opere assimilate ad ordinaria manutenzione del 9.09.1988 prot. n. 4795;
- 31.C.E. del 14.02.90 n. 22;
- 32.C.E. del 28.12.99 n. 88/99 (convenzione del 21.12.99);
- 33.Comunicazione di inizio attività del 18.04.00 n. 4582;
- 34.Comunicazione di inizio attività n.5 del 13.02.01 prot. n. 1817;
- 35.C.E. del 11.05.01 n. 34/2001;
- 36.Comunicazione di inizio attività n.31 del 12.05.2003 prot. n.4899 variante a C.E. n. 34/2001;
- 37.Domanda rilascio Agibilità n.43 del 14.09.07 prot. n. 10673;
- 38.P.C. del 23.05.08 n. 13/2008;
- 39.DIA del 04.07.08 prot. n. 8139;
- 40.P.C. del 23.09.2009 n.10/2009 variante a Permesso di costruire del 23.05.08 n. 13/2008;
- 41.DIA del 26.04.10 prot. 5427;
- 42.Dichiarazione di Agibilità n.4 del 10.02.12 prot. n. 2146;
- 43.CILA n.42 del 28.07.2017 PE 12076/2017;
- 44.CILA n.64 del 16.10.2017 PE 16009/2017;
- 45.CILA n.68 del 03.11.2017 PE 17134/2017;
- 46.Documentazione fotografica.

B. BENI IN VIA BORGOSATOLLO N. 62, MONTIRONE (BRESCIA)

1. Estratto google maps;
2. Visure catastali storiche part.74 sub.2-3-4, part.41, part.129, part.130;
3. Elenco subalterni;
4. Elaborato planimetrico subalterni;
5. Planimetrie catastali part.299 sub.1-2;
6. Mappa catastale part.299;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Nota atto di compravendita in data 11 settembre 1979 n. 14577, trascritto a Brescia il 22 settembre 1979 ai nn. 18601/14214;
9. nota di trascrizione del 16.10.89 ai nn. 19820/28855 di Atto di compravendita del 19.09.89 n. 31172;
10. nota di trascrizione del 26.01.90 ai nn. 2691/3419 di Atto di compravendita del 11.12.89 n. 31530;
11. nota di trascrizione del 17.01.92 ai nn. 2549/2937 per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20.12.91 al n. 50820;
12. nota di trascrizione del 25.06.2007 nn. 9301/36386 (per Ipoteca volontaria del 20.06.2007 al n. 87255/21519) e Annotazione n. 5039 del 30.10.2013;
13. nota di trascrizione del 29.07.2008 nn. 8264/35562 (per Ipoteca volontaria del 28.07.2008 al n. 88648/22525), Annotazione n. 7916 del 02/10/2008, Annotazione n. 6937 del 22/09/2010 e Annotazione n. 6938 del 22/09/2010;
14. nota di trascrizione del 22.04.2013 ai nn. 2167/14267 (per Ipoteca volontaria del 18.04.2013 al n. 92985/25691), Annotazione n. 3730 del 06.08.2013 e Annotazione n. 3919 del 13.04.2017;
15. nota di trascrizione del 22.04.2013 ai nn. 2168/14267 (per Ipoteca volontaria del 18.04.2013 al n. 92985/25691), Annotazione n. 3731 del 06.08.2013 e Annotazione n. 3920 del 13.04.2017;
16. nota di trascrizione del 09.04.2019 ai nn. 9887/15843 (per sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia del 24.01.2019 rep. 371/2019);
17. Licenza di costruzione n.26/69 del 08.09.1969 prot.1978 + Pratica del 13.10.1972 n.29/72 prot. n.1731;
18. Certificato di Agibilità del 22.11.73;
19. Autorizzazione del 19.05.79 concessione n. A8/79 (prot. 812/79, pratica n. 39/79);
20. C.E. del 15.01.80 n. 1/80 R.C. n. 99/79, prot. n. 2442/79;
21. C.E. del 18.03.80 n. 16/80, R.C. n. 30/80, prot. n. 404/80;
22. C.E. del 21.07.1981 n.54/81, R.C. n.80/81, prot. n. 146/81;
23. Permesso di agibilità del 26.04.82 n. 1/82;
24. C.E. del 04.08.82 n.14/82, R.C. n. 43/82, prot. n. 80/82;
25. Autorizzazione del 07.05.83 n. A8/83, R.C. n.25/83, prot. n. 48/83;
26. Pratica del 16.06.1988, R.C. n.67/88, prot. n.1625;
27. Pratica del 16.06.1988 R.C. n.68/88, prot. n.1624;
28. C.E. del 02.08.89 n. 38 R.C. n. 37/89, prot. n. 1403/89 e autorizzazione edilizia del 26.07.89 n. 10 R.C. 37bis/89, prot. n. 1403;
29. Pratica del 19.09.1989 R.C. n.64/89, prot. n.2287;
30. Autorizzazione del 13.05.1992 n. 7/92, R.C. n.34/92, prot. n. 885;
31. Variante a C.E. del 16.12.92 n. 38/89 R.C. 37/89, prot. n. 847/91;
32. DIA del 13.04.96 n. 1851, R.C. n.45/96;
33. C.E. del 09.09.96 n.43/96, R.C. 52/96, prot. n.3819;
34. C.E. del 16.06.98 n. 36/98, R.C. 35/98, prot. n. 3131;
35. C.E. del 20.10.98 n. 58/98, R.C. 55/98, prot.5365 variante a C.E. n.36/98;
36. Comunicazione per lavori opere interne ex. art. 26 del 11.08.00, R.C. n. 73/00, prot. n. 4670;
37. DIA del 20.11.04 R.C. n. 82, prot. n. 9964;
38. S.C.I.A. del 24.02.15 prot. 2650;
39. Variante del 14.07.16 prot. 0010393 alla S.C.I.A. prot. 2650;
40. Documentazione fotografica;
41. Preventivi Duccoli Achille S.r.l. .228-2019 del 05/11/2019 e relativa integrazione del 19/11/2019.

C. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]