



TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI BRESCIA

Fallimento n° 32 R.F. del 2023

Giudice delegato:

dott. Stefano Franchioni

Curatore Fallimentare:

dott. Luigi Faglia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice - Sommario

A) INCARICO.....	2
B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	2
C) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI CATASTALI.....	9
D) PREMESSA – FORMAZIONE DEI LOTTI.....	13
E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	15
F) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA	51
G) ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	59
H) RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	61
I) INDICAZIONI IN ORDINE ALL'IMU E TASI.....	65
J) CONSISTENZA IMMOBILIARE	65
K) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA	67
L) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.....	67
M) RIEPILOGO CONCLUSIVO	72

A) INCARICO

Lo scrivente geom. Andrea Bussi, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati di Verona al n. 3639, con studio professionale in Buttapietra, Via Adige n° 12, è stato incaricato di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto come da autorizzazione del 23.11.2023.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati catastalmente come segue:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA					
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile	intestatari catastali	quota di intestazione catastale
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' VARINA S.R.L.					
immobili situati nel comune di Montirone (BS)					
catasto fabbricati					
1	fg. NCT/2, part. 179, sub 8	C/6	autorimessa	VARINA S.R.L.	1/1
2	fg. NCT/2, part. 179, sub 12	A/10	uffici	VARINA S.R.L.	1/1
3	fg. NCT/2, part. 179, sub 13	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (magazzino)	VARINA S.R.L.	1/1
4	fg. NCT/2, part. 179, sub 14	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (laboratorio)	VARINA S.R.L.	1/1
5	fg. NCT/2, part. 179, sub 15	F/5	lastrico solare	VARINA S.R.L.	1/1
6	fg. NCT/2, part. 179, sub 17	A/10	uffici	VARINA S.R.L.	1/1
7	fg. NCT/2, part. 169, sub 1	A/7	abitazione in villino	VARINA S.R.L.	1/1
8	fg. NCT/2, part. 169, sub 4	C/6	autorimessa	VARINA S.R.L.	1/1
9	fg. NCT/2, part. 305	F/1	area urbana	VARINA S.R.L.	1/1
10	fg. NCT/2, part. 313	F/1	area urbana	VARINA S.R.L.	1/1

immobili situati nel comune di Brescia (BS)					
catasto fabbricati					
11	fg. NCT/45, part. 34, sub 40	A/10	uffici	VARINA S.R.L.	1/1

Tutti gli immobili risultano intestati catastalmente a:

- VARINA S.R.L. sede in MONTIRONE (BS), c.f.: 03100620172, per la proprietà di 1/1

Come si evince dalla tabella sopra inserita gli immobili oggetto di stima sono dislocati in due Comuni ed in particolare:

- nel **comune di Montirone (BS)** sono presenti un magazzino, un laboratorio, due uffici, una autorimessa, una unità avente qualità catastale "*F/5 - lastrico solare*", oltre ad una abitazione e una ulteriore autorimessa; vi sono poi due terreni edificabili situati nelle immediate vicinanze dei fabbricati.

Gli immobili situati nel comune di Montirone, seppure tra loro finitimi, sono suddivisi in tre blocchi:

- o il primo blocco è costituito da un laboratorio, un magazzino, due uffici, una autorimessa e un lastrico solare che insistono sulla particella identificata al catasto terreni con la particella 179 del foglio NCT/2;
- o il secondo blocco è costituito dall'abitazione e l'autorimessa che insistono sulla particella identificata al catasto terreni al n. 169 del foglio NCT/2;
- o il terzo blocco è costituito dai due terreni identificati al catasto fabbricati¹ con le particelle 305 e 313 che formano un lotto edificabile collocato nelle immediate vicinanze dei fabbricati relativi ai blocchi 1 e 2, in un'area prevalentemente produttiva (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica che verrà nel seguito esaminato).

- nel **comune di Brescia (BS)** è presente un ufficio situato in via Triumplina al civico n. 14.

Gli immobili situati nel comune di Montirone si collocano nella medesima zona, in via Artigianale, e sono confinanti tra loro come meglio evidenziato nell'estratto di mappa che si riporta nel seguito:

¹ Con qualità "area urbana – categoria catastale F/1"

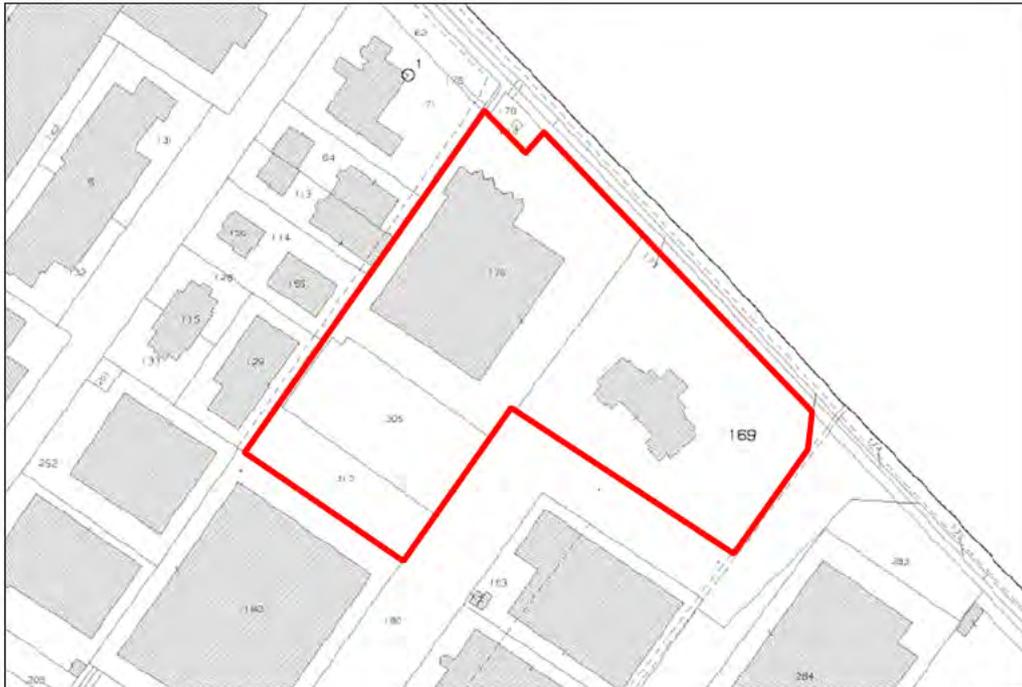


Figura 1: estratto di mappa catastale del foglio 2 del comune di Montirone con indicate le particelle 169-179 sulle quali insistono i fabbricati e le particelle 305-313 che costituiscono un lotto edificabile

L'ufficio situato nel comune di Brescia si colloca all'interno di un fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 34 del foglio 45 come meglio evidenziato nell'estratto di mappa che si riporta nel seguito:



Figura 2: estratto di mappa catastale del foglio 45 del comune di Brescia con indicata la particella 34 sulle quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppa l'ufficio oggetto di valutazione

NOTA in ordine alla situazione catastale degli immobili che insistono sulla particella 179

Lo scrivente ha provveduto a reperire l'elaborato planimetrico catastale della particella 179 del foglio NCT/2 del Comune di Montirone del quale si riporta un estratto:

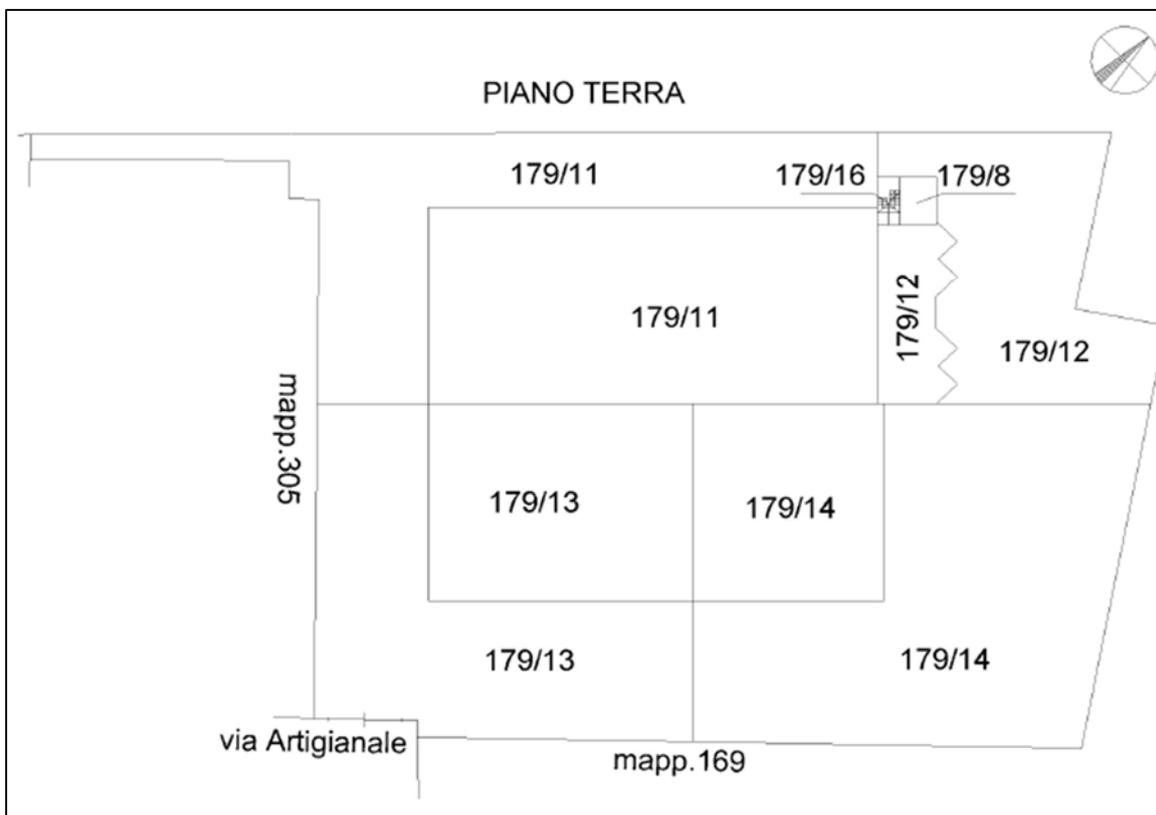


Figura 3: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 179

È stato reperito anche l'elenco subalterni della particella 179 che riporta la seguente situazione:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MONTIRONE	NCT	2	179			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via artigianaie	71	T			AUTORIMESSA
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via artigianaie	71	T			LABORATORIO
12	via artigianaie	71	T			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
13	via artigianaie	71	T			MAGAZZINO
14	via artigianaie	71	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
15	via artigianaie	71	1			LASTRICO SOLARE DI MQ.2212
16	via artigianaie	71	S1-T - 1			BENE NON CENSIBILE (VANO SCALA E CANTINA) COMUNE AI SUB. 17-8
17	via artigianaie	71	1			UFFICIO

Figura 4: estratto dell'elenco subalterni della particella 179

Analizzato l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, nonché sulla base di quanto emerso nel corso del sopralluogo, si segnala che:

- le unità oggetto di valutazione sono situate in un fabbricato nel quale è presente anche una unità non oggetto di valutazione, se non per il lastrico solare come meglio verrà descritto nel seguito;
- la circostanza appare significativa in termini fattuali di accesso, nel senso che l'unità non oggetto di procedura non dispone di un accesso autonomo diretto dalla pubblica via, ma per arrivare alla stessa è necessario passare sull'area esterna della particella 179 sub 13;
- si segnala altresì che una volta arrivati sull'area esterna di pertinenza dell'unità 179 sub 11 (non oggetto di procedura) risulta che questa dispone solamente di un accesso pedonale verso l'interno dell'unità; la circostanza risulta significativa in quanto lo stato di fatto ha messo in luce che i passaggi carrai sono di fatto esistenti all'interno dell'edificio attraverso collegamenti realizzati tra la predetta unità e le particelle 179 sub 13 e 14, in particolare:
 - dalla unità 179 sub 13 vi sono un passaggio che per caratteristiche è carraio ed uno di minori dimensioni;
 - dalla unità 179 sub 14 vi sono un passaggio che per caratteristiche è carraio ed uno di minori dimensioni;
- infine si evidenzia che una parte dei servizi igienici e spogliatoi di pertinenza della particella 179 sub 14 è accessibile esclusivamente dall'unità non oggetto di procedura ed indentificata con la particella 179 sub 11;

La descrizione è finalizzata a rendere conto in modo descrittivo dello stato di fatto presente sui luoghi in termini di passaggio e possibili commistioni anche rispetto a unità non oggetto della presente valutazioni e che però interessano le unità acquisite al fallimento.

L'unità non oggetto di procedura è identificata catastalmente con la particella 179 sub 11² e risulta intestata catastalmente a:

- [REDACTED] sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], per la Proprietà di 1/1

Si ribadisce che sul lato ovest del fabbricato è stato rilevato che l'unità identificata con la particella 179 sub 11 presenta una apertura di ridotte dimensioni che si affaccia verso l'area esterna e della quale si riporta di seguito una ripresa fotografica:

² Identificazione catastale desunta da quanto indicato sull'elenco subalterni della particella 179 e dalla visura catastale reperita



Figura 5: ripresa fotografica dell'apertura rilevata sulla facciata ovest dell'edificio alla quale è possibile accedere all'unità non oggetto di valutazione

Sui luoghi vi è poi uno spazio, indicato sull'elaborato planimetrico con particella 179/16, utilizzato come deposito e catastalmente indicato come *bene comune non censibile* a due subalterni e precisamente i subalterni nn. 17-8³:

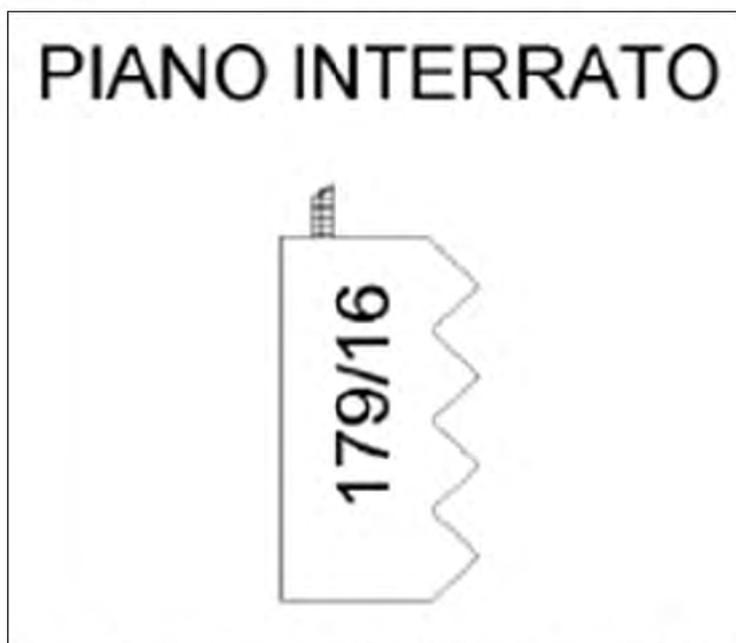


Figura 6: elaborato planimetrico catastale della particella 179

³ "vano scala e cantina comune ai sub 17-8"

Dall'elenco dei subalterni detto "ambito" è descritto come:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune MONTIRONE		Sezione NCT	Foglio 2	Particella 179	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via artigianale	71	T			AUTORIMESSA
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via artigianale	71	T			LABORATORIO
12	via artigianale	71	T			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
13	via artigianale	71	T			MAGAZZINO
14	via artigianale	71	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
15	via artigianale	71	1			LASTRICO SOLARE DI MQ 2212
16	via artigianale	71	S1-T - 1			BENE NON CENSIBILE (VANO SCALA E CANTINA) COMUNE AI SUB. 17-8
17	via artigianale	71	1			UFFICIO

Figura 7: estratto dell'elenco subalterni della particella 179

L'unità si riferisce alle scale collocate nel blocco uffici e allo spazio cantina al piano interrato che risulta un bene comune all'autorimessa identificata con la particella 179 sub 8 e agli uffici del piano primo identificati con la particella 179 sub 17.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato che lo spazio al piano interrato è utilizzato come archivio/deposito e presenta una conformazione in linea con quella indicata sull'elaborato planimetrico catastale.



Seguendo quanto indicato sull'elaborato planimetrico e sull'elenco subalterni le scale e lo spazio al piano interrato⁴ non risultano beni comuni agli uffici del piano terra e alle restanti unità presenti nel fabbricato ma comuni esclusivamente agli uffici del piano primo (sub 17) e all'autorimessa (sub 8).

La particella 179 sub 16 (b.c.n.c. – scale e cantina) è priva di planimetria catastale trattandosi di bene comune non censibile, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali.

Si segnala infine che non sono emerse divisioni fisiche, ad eccezione di una siepe e di alcune alberature, tra il confine est della particella 179 e il confine ovest della particella 169:



Figura 8: confino fisico come rilevato sui luoghi



Figura 9: confino fisico come rilevato sui luoghi

C) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI CATASTALI

Si riportano nel seguito i confini catastali come deducibili dalle mappe catastali e dalle planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di valutazione.

Immobili situati nel comune di **Montirone** (BS)

Confini dei terreni sui quali insistono le unità oggetto di valutazione

Il terreno identificato al foglio 2, particella 179 del comune di Montirone, su cui insiste il fabbricato ove si sviluppano le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati con le particelle 179 subb 8-12-13-14-15-17, confina con le seguenti particelle:

- a nord con la particella 170
- ad est con la particella 69 e con la particella 180 (strada)
- a sud con la particella 305
- ad ovest con le particelle 129-114-113-64-71

Il terreno identificato al foglio 2, particella 169 del comune di Montirone, su cui insiste il

⁴ "Cantina" come descritto sull'elenco dei subalterni

fabbricato ove si sviluppano le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati con le particelle 169 subb 1-4, confina con le seguenti particelle:

- a nord con una particella catastatale che sulla mappa catastale risulta priva di indicazione numerica
- ad est con la particella 180 (strada) e in parte con una particella catastatale che sulla mappa catastale risulta priva di indicazione numerica
- a sud con la particella 180 (strada)
- ad ovest con la particella 179

Il terreno identificato al foglio 2, particella 305 del comune di Montirone confina con le seguenti particelle:

- a nord e ad ovest con la particella 179
- ad est con la particella 180 (strada)
- a sud con la particella 313

Il terreno identificato al foglio 2, particella 313 del comune di Montirone confina con le seguenti particelle:

- a nord con la particella 305
- ad est con la particella 180 (strada)
- a sud con la particella 182
- ad ovest con la particella 129

Confini delle unità oggetto di valutazione censite al catasto fabbricati:

Per la **particella 179 sub 8** (autorimessa piano terra) confina con:

- a nord e ad est con la corte esclusiva della particella 179 sub 12
- a sud con gli uffici identificati con la particella 179 sub 12
- ad ovest con le scale comuni di collegamento tra il piano terra e il piano primo degli uffici

Per la **particella 179 sub 12** (uffici piano terra) confina con:

- a nord con la corte esclusiva della particella 179 sub 12
- ad est la corte esclusiva della particella 179 sub 12 e della particella 179 sub 14
- a sud l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura)
- ad ovest con l'autorimessa identificata con la particella 179 sub 8 e con le scale comuni di collegamento tra il piano terra e il piano primo degli uffici (particella 179 sub 16)

Per la **particella 179 sub 13** (magazzino piano terra) confina con:

- a nord con la particella 179 sub 14;
- ad est con la corte esclusiva della particella 179 sub 13
- a sud con la corte esclusiva della particella 179 sub 13
- ad ovest con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura)

Per la **particella 179 sub 14** (laboratorio piano terra) confina con:

- a nord con la corte esclusiva della particella 179 sub 14
- ad est con la corte esclusiva della particella 179 sub 14
- a sud con la particella 179 sub 13;
- ad ovest con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura)

Per la **particella 179 sub 15** (lastrico solare):

L'unità di fatto costituisce la copertura del capannone ove si sviluppano le unità identificate con le particelle 179 sub 11-13-14.

Per la **particella 179 sub 17** (ufficio piano primo) confina con:

- a sud con il lastrico solare particella 179 sub 15
- ad ovest per una parte con le scale comuni di collegamento tra il piano terra e il piano primo degli uffici

Per la **particella 169 sub 1** (abitazione piano terra, primo e piano interrato) confina con:
piano terra:

- a nord con l'area scoperta della particella 169 – corte comune particella 169 sub 6
- ad est per una parte con l'area scoperta della particella 169 – corte comune particella 169 sub 6 e per una parte con la particella 169 sub 3;
- a sud con la particella 179 sub 5 (portico comune);
- ad ovest per una parte con l'area scoperta della particella 169 – corte comune particella 169 sub 6 e per una parte con la particella 169 sub 2;

piano primo:

- ad est con la particella 169 sub 3;
- ad ovest con la particella 169 sub 2;

piano interrato:

- a nord con il terreno della particella 169
- ad est con la particella 169 sub 3;
- a sud con la particella 179 sub 4 (autorimessa);
- ad ovest con la particella 169 sub 2;

Per la **particella 169 sub 4** (autorimessa piano interrato) confina con:

- a nord con la particella 169 sub 1
- ad est con la particella 169 sub 3;
- a sud con il terreno della particella 169;
- ad ovest con la particella 169 sub 2.

Immobili situati nel comune di **Brescia** (BS)

Il terreno identificato al foglio 45, particella 34 del comune di Brescia su cui insiste il fabbricato ove si sviluppa l'ufficio identificato al catasto fabbricati con la particella 34 sub 40, confina con le seguenti particelle:

- a nord con le particelle 80-111-83-110 oltre ad una porzione che confina con la pubblica via;
- ad est con un torrente
- a sud con le particelle 117-36
- ad ovest con la pubblica via

Confini dell'unità oggetto di valutazione censita al catasto fabbricati:

Per la **particella 34 sub 40** (ufficio al piano primo) confina con:

- a nord con il vano scala comune particella 34 sub 31
- ad ovest con la particella 34 sub 41

Nota in ordine alla situazione catastale degli immobili:

Preliminarmente alla descrizione degli immobili si evidenzia che:

- all'interno del fabbricato che insiste sulla particella 179 del comune di Montirone ove si sviluppano le unità oggetto di valutazione identificate al catasto fabbricati con le particelle 179 subb 8-12-13-14-15-17 è presente una ulteriore unità, di proprietà di terzi, identificata con la particella 179 sub 11 non oggetto della presente valutazione;
- all'interno del fabbricato che insiste sulla particella 169 del comune di Montirone ove si sviluppano le unità oggetto di valutazione identificate al catasto fabbricati con le particelle 169 subb 1-4 sono presenti ulteriori due unità abitative, di proprietà di terzi, identificate con le particelle 169 sub 2 e 3 non oggetto della presente valutazione;
- all'interno del fabbricato che insiste sulla particella 34 del comune di Brescia ove si sviluppa l'unità oggetto di valutazione identificata al catasto fabbricati con la particella 34 sub 40 sono presenti ulteriori unità, di proprietà di terzi, non oggetto della presente valutazione.

Individuazione dei beni comuni non censibili relativi agli immobili oggetto di valutazione

Riferiti agli immobili oggetto di valutazione vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili) come deducibili dall'elaborato planimetrico catastale e dal sopralluogo effettuato:

- per le unità situate nel comune di Montirone identificate con le particelle **179 subb 8-12-13-14-15-17**:
 - ❖ Particella 179 sub 16 – BENE NON CENSIBILE (VANO SCALA E CANTINA)
COMUNE AI SUB. 17-8

- per le unità situate nel comune di Montirone e identificate con le particelle **169 subb 1-4**
 - ❖ Particella 169 sub 5 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICO COMUNE AL MAPP. 169 SUBB. 1-2-3)
 - ❖ Particella 169 sub 6 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AL MAPP. 169 SUBB. 1-2-3-4)
- per l'unità situata nel comune di Brescia identificata con la particella **34 sub 40** (come deducibile dall'elaborato planimetrico catastale):
 - ❖ Particella 34 sub 29 –BENE COMUNE NON CENSIBILE AL FOGLIO NCT 45 MAPPALE 34 SUB. 4,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,34, 37,39,40,41,44,45,48 ,49,50,51,54,56,57,58,59 (SCIVOLO, PASSAGGI, CORTE);
 - ❖ Particella 34 sub 30 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 4,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,34,37,39,40,41, 44,45,48,49,50,51,54,56,57,58,59 (PASSAGGIO);
 - ❖ Particella 34 sub 31 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4,6,7,8,9,10,34,37,39,40,41,44,45,48,49,50,51,54,56,57,58,59 (SCALA, ASCENSORE, LOCALI MACCHINE);
 - ❖ Particella 34 sub 47 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 39, 40, 41 (LOCALE MACCHINE).

I beni comuni non censibili sopra elencati non sono oggetto della presente valutazione; come indicato si tratta di beni comuni non censibili, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali.

I beni comuni non censibili della particella 169 del comune di Montirone e della particella 34 del comune di Brescia sono riferiti anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura.

D) PREMessa – FORMAZIONE DEI LOTTI

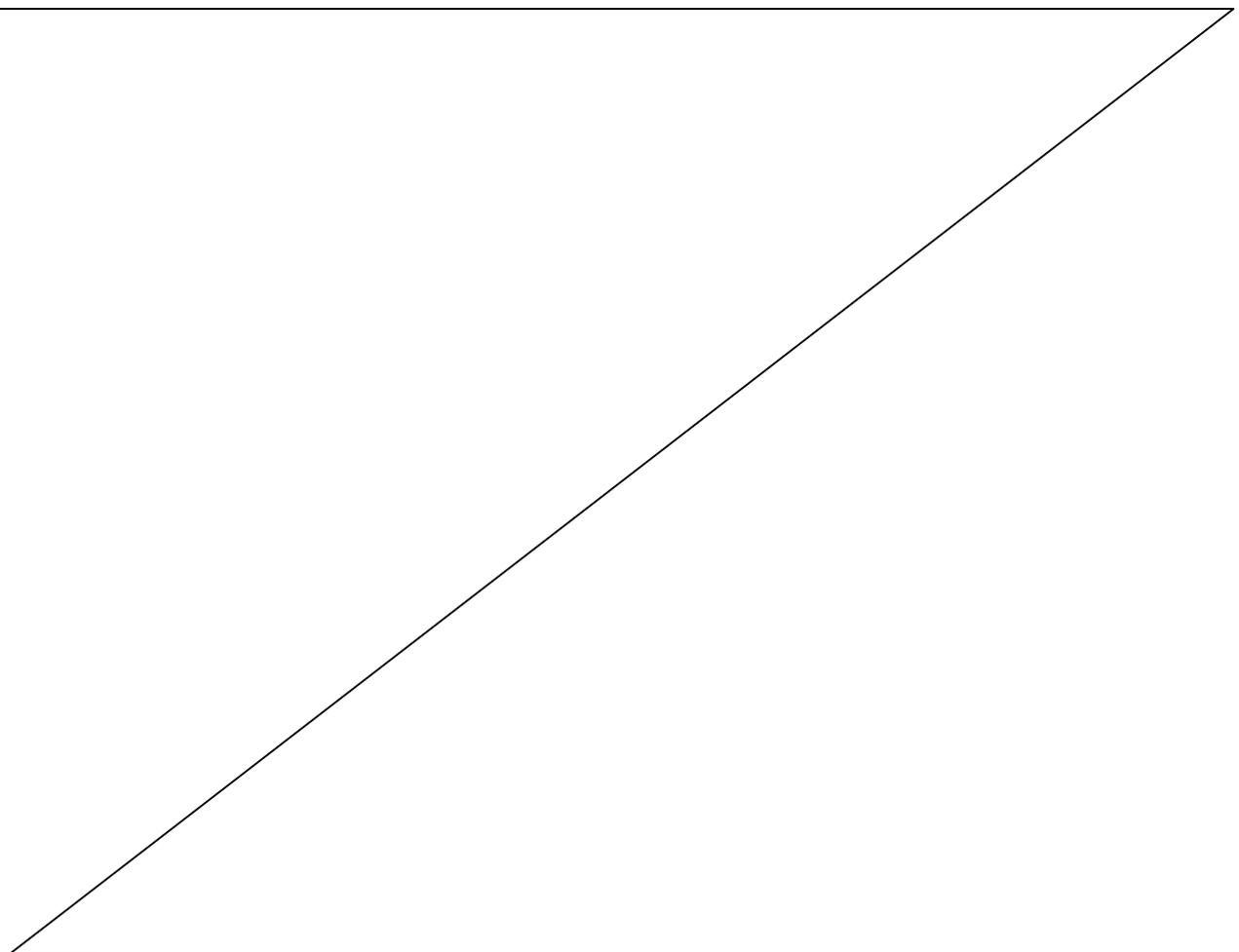
Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, per meglio inquadrare i diversi immobili oggetto di valutazione anche al fine delle valutazioni che verranno nel seguito operate si procederà alla descrizione dei cespiti immobiliari per lotti individuati ai fini di vendita e costituiti in relazione alla conformazione e sviluppo all'interno dei fabbricati e delle aree.

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di quattro lotti così costituiti:

- **Lotto n. 1:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 179 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 8 - autorimessa
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 12 - uffici
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 13 – laboratorio/magazzino

- Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 14 – laboratorio/magazzino
- Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 15 – lastrico solare
- Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 17 - uffici
- **Lotto n. 2:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 169 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 169 sub 1 - abitazione
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 169 sub 4 - autorimessa
- **Lotto n. 3:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 169 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 305 – area urbana
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 313 – area urbana
- **Lotto n. 4:** costituito dall'ufficio situato nel comune di Brescia identificato al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 45 Particella 34 sub 40 - ufficio

Nel paragrafo che segue verranno descritte le singole unità appartenenti ai singoli lotti come costituiti dallo scrivente.



E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si procede nel seguito alla descrizione di ogni singola unità immobiliare facente parte dei lotti come descritti nel paragrafo che precede.

Lotto 1

Tutte le unità facenti parte del lotto 1 si sviluppano all'interno del fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 179 del foglio 2:



Figura 10: estratto di mappa con indicazione della particella 179 sulla quale insistono gli immobili facenti parte del lotto 1

Si riporta nel seguito l'aerofotogrammetria con indicazione del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità facenti parte del lotto 1 e due riprese fotografiche del corpo di fabbrica effettuate dall'esterno:

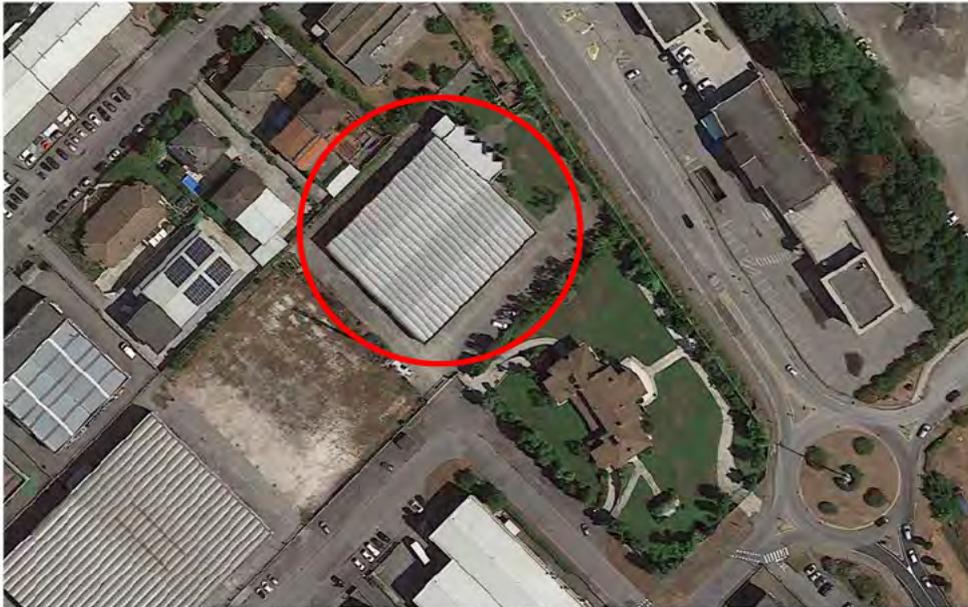


Figura 11: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato nel quale si sviluppano le unità facenti parte del lotto 1



Il fabbricato presenta struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai misti in laterocemento per gli uffici e strutture prefabbricate per il capannone.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'area scoperta del lotto sul quale insiste il fabbricato è priva di divisioni fisiche e recintata sul perimetro.

L'accesso al lotto sul quale si sviluppano le unità oggetto del lotto 1 avviene per mezzo di un accesso carraio che si affaccia sulla pubblica via "Artigianale":



Figura 12: accesso carraio che si affaccia su via Artigianale

Si procede nel seguito alla descrizione delle singole unità facenti parte del lotto 1.

Particella 179 sub 8 - autorimessa

L'autorimessa si sviluppa al piano terra, presenta una forma rettangolare/regolare e l'accesso alla stessa è protetto da una serranda in metallo che si affaccia sull'area scoperta del lotto della particella 179.

Si riporta nel seguito la planimetria della particella 179 sub 8:

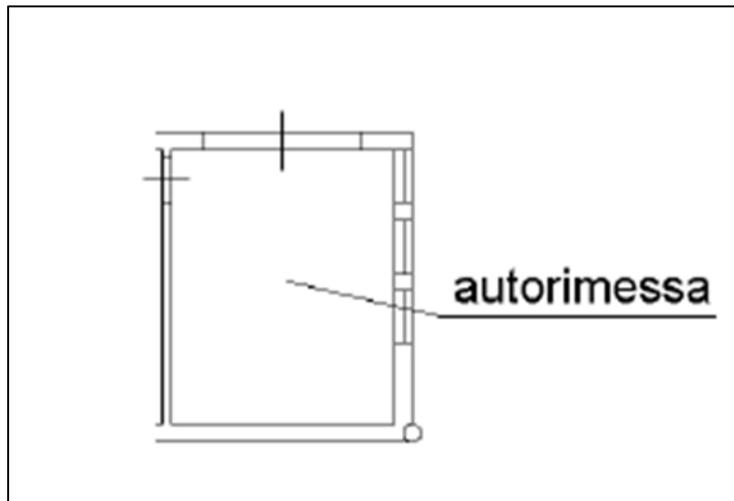


Figura 13: planimetria catastale della particella 179 sub 8

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica e le murature sono intonacate a civile; all'interno dell'unità è stata rilevata la presenza di un corpo radiante in ghisa.

Si riporta nel seguito una ripresa fotografica dell'unità:



L'autorimessa è accessibile anche dallo spazio ove si sviluppano le scale interne che collegano il piano terra e il piano primo della zona uffici.

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita.

Particella 179 sub 12 – uffici piano terra

Gli uffici identificati con il sub 12 si sviluppano nella parte nord-est del fabbricato e vi si accede attraverso una apertura posta sulla facciata orientata su via del Palazzo, dalla quale però non vi è un accesso diretto al lotto sul quale si sviluppa il corpo di fabbrica.

Vi è un ulteriore ingresso agli uffici ricavato nelle scale comuni situate all'interno del blocco uffici attraverso le quali è possibile accedere anche agli uffici del piano primo⁵, all'autorimessa del piano terra e allo spazio presente al piano interrato (cantina – cfr. pagg. 8-9-10-11)



Figura 14: ripresa fotografica dell'ingresso sulla facciata nord-est

⁵ Particella 179 sub 17 che verrà nel seguito descritta

Agli uffici è possibile accedere anche per mezzo di una porta che collega gli stessi all'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di valutazione); tale accesso non è rappresentato sulla planimetria catastale.

L'unità è composta da tre locali destinati ad uffici, un ingresso, un corridoio e un piccolo wc; si riporta nel seguito la planimetria catastale degli uffici identificati con la particella 179 sub 12:

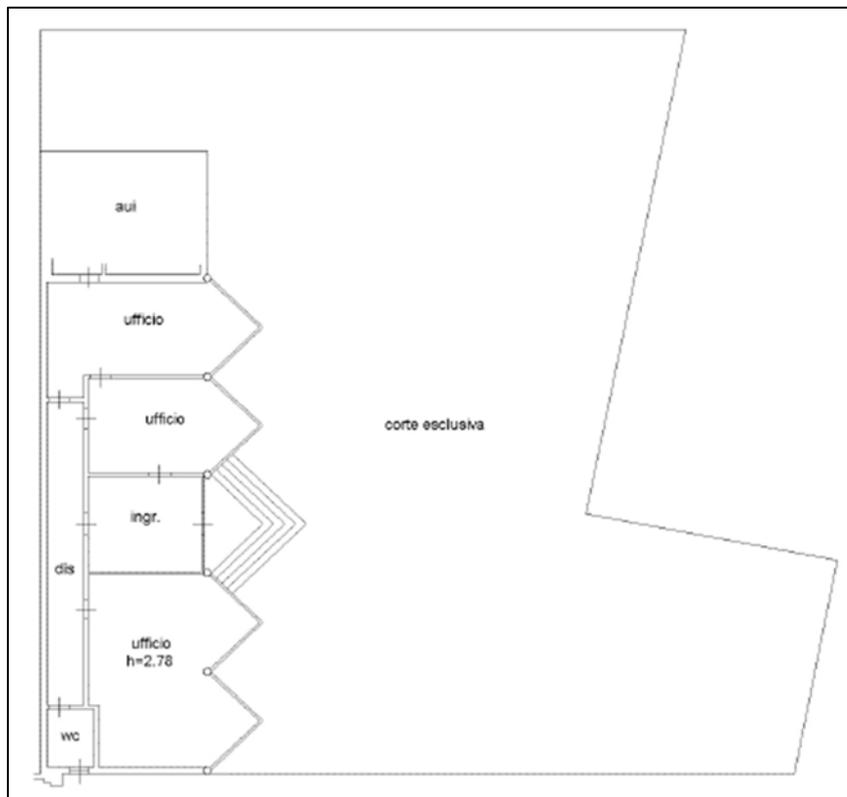
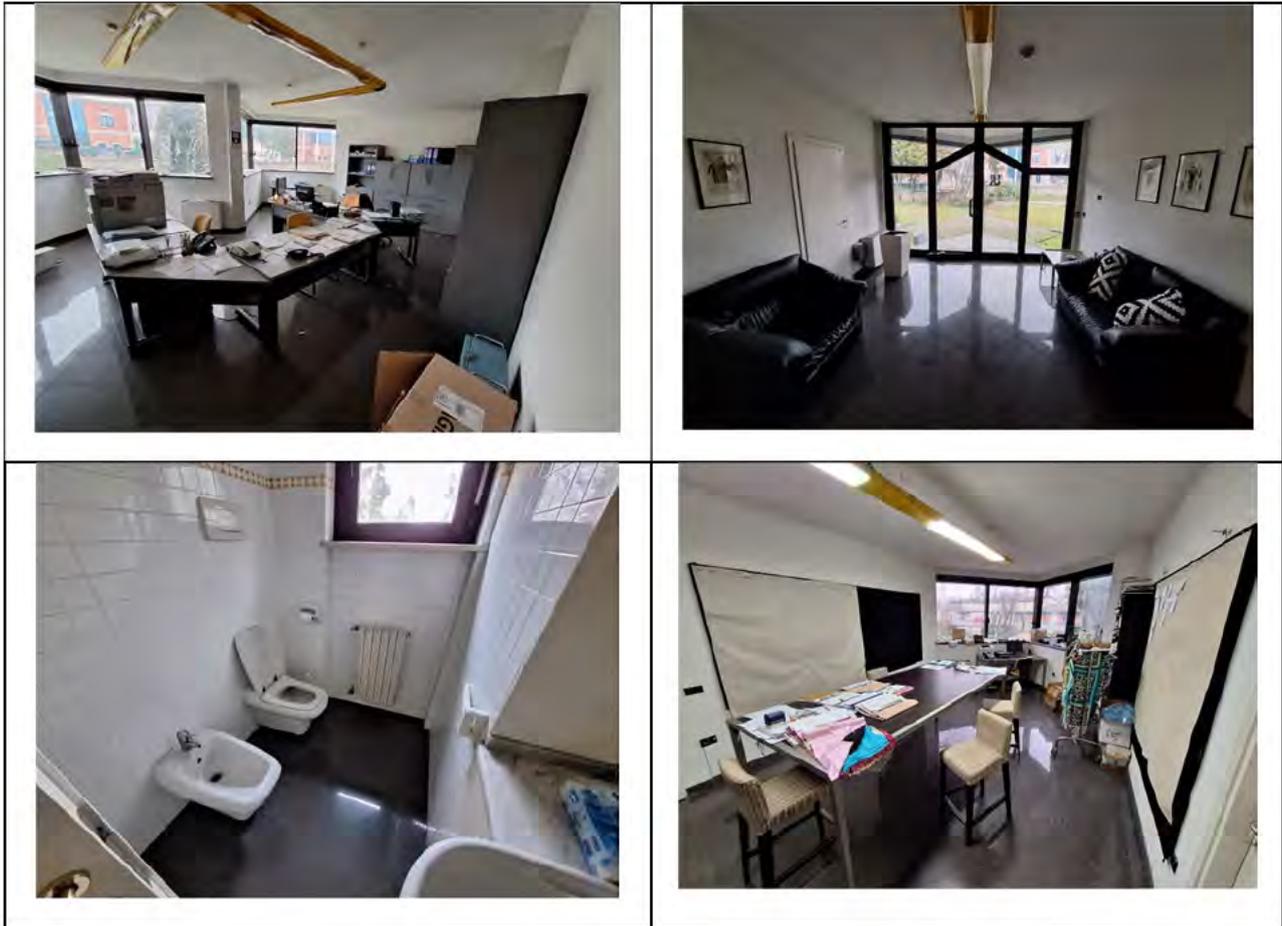


Figura 15: planimetria catastale degli uffici del piano terra identificati con la particella 179 sub 12

Sulla planimetria catastale viene rappresentata anche l'area esterna con l'indicazione di "corte esclusiva".

All'interno sono presenti finiture tradizionali con pavimento in mattonelle di ceramica, serramenti in metallo e vetrocamera, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento dotato di ventilconvettori, impianti sottotraccia; nel bagno le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica; il portoncino a protezione dell'ingresso sulle scale comuni del blocco uffici è blindato.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:



DIFFORMITÀ CATASTALI RELATIVE AGLI UFFICI IDENTIFICATI CON LA PARTICELLA 179 SUB 12

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- al piano terra vi è una porta di collegamento con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) non indicata sulla planimetria catastale.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'unità con indicata la difformità rilevata:



Figura 16: planimetria catastale degli uffici del piano terra identificati con la particella 179 sub 12 con indicata la porta di collegamento con l'unità 179 sub 11 non oggetto di valutazione (schema indicativo)

Particella 179 sub 17 – uffici piano primo

Gli uffici identificati con il sub 17 si sviluppano al piano primo nella parte nord-est del fabbricato e vi si accede per mezzo delle scale comuni le scale comuni situate all'interno del blocco uffici attraverso le quali è possibile accedere anche agli uffici del piano terra⁶, all'autorimessa del piano terra e allo spazio presente al piano interrato (cantina – cfr. pagg. 8-9-10-11)



Figura 17: ripresa fotografica dell'ingresso sulla facciata nord-est

⁶ Particella 179 sub 12 descritta alle pagine che precedono

L'unità è composta da tre locali destinati ad uffici, il primo centrale costituisce un grande "open space", e un servizio igienico; di pertinenza dell'unità vi sono quattro balconi che si sviluppano sulla facciata nord-est; ad uno dei locali destinati ad ufficio vi si accede direttamente da una porta che affaccia sul pianerottolo delle scale comuni⁷.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale degli uffici identificati con la particella 179 sub 17:

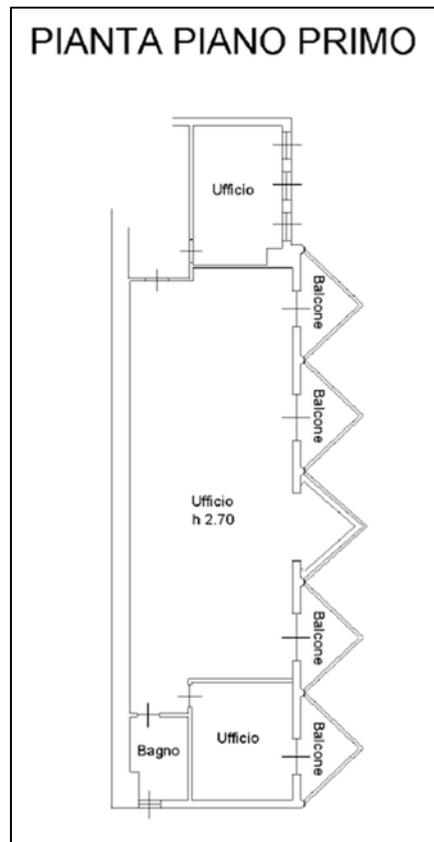
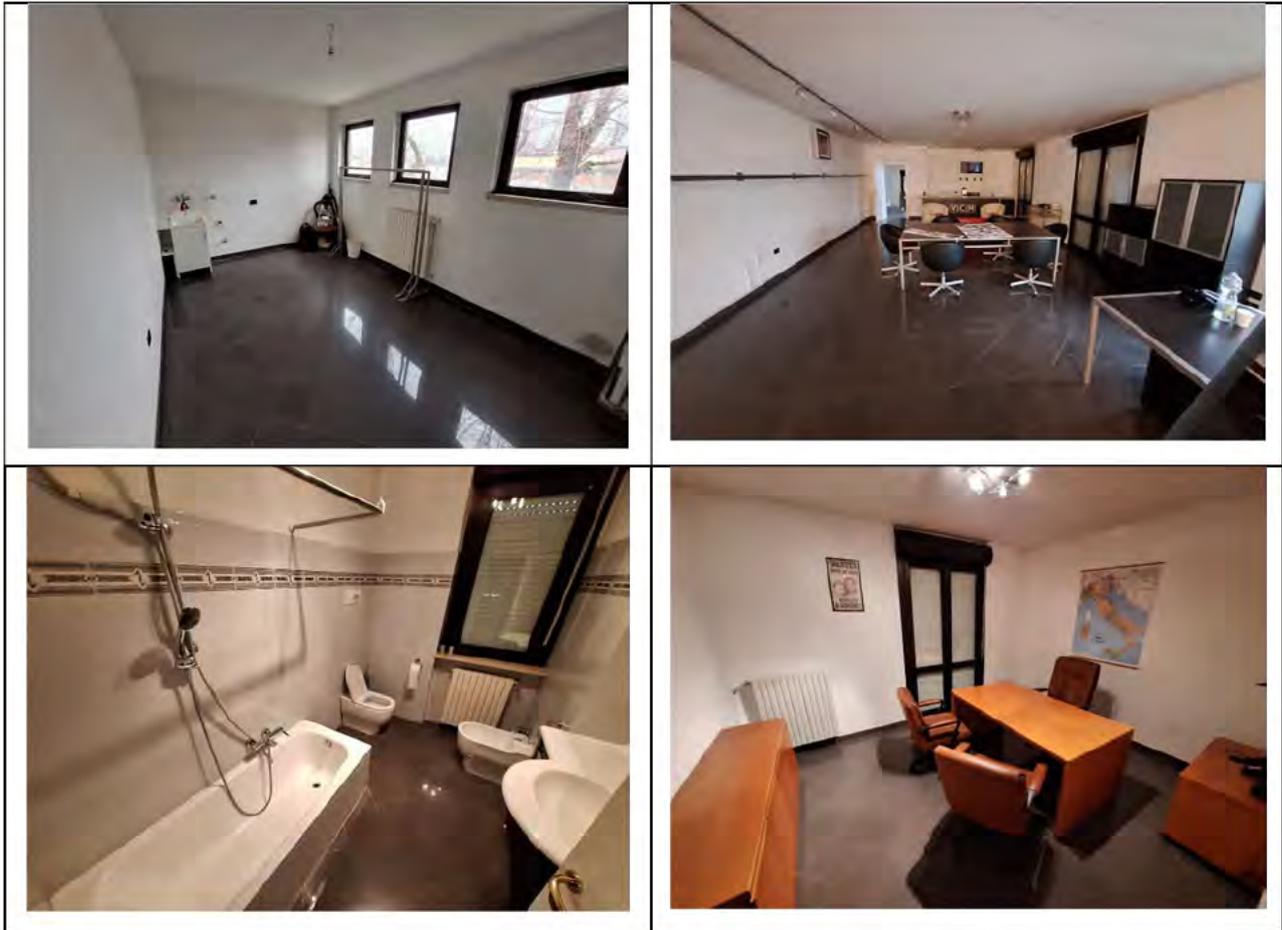


Figura 18: planimetria catastale degli uffici del piano primo identificati con la particella 179 sub 17

All'interno sono presenti finiture tradizionali con pavimento in mattonelle di ceramica, serramenti in metallo e vetrocamera, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento dotato di corpi radianti in ghisa, impianti sottotraccia; nel bagno le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:

⁷ Particella 179 sub 16



Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale reperita.

Particella 179 sub 13 – magazzino

Il magazzino si sviluppa a sud-est del corpo di fabbrica che insiste sulla particella 179; è costituito da un unico spazio privo di partizioni interne.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 13:

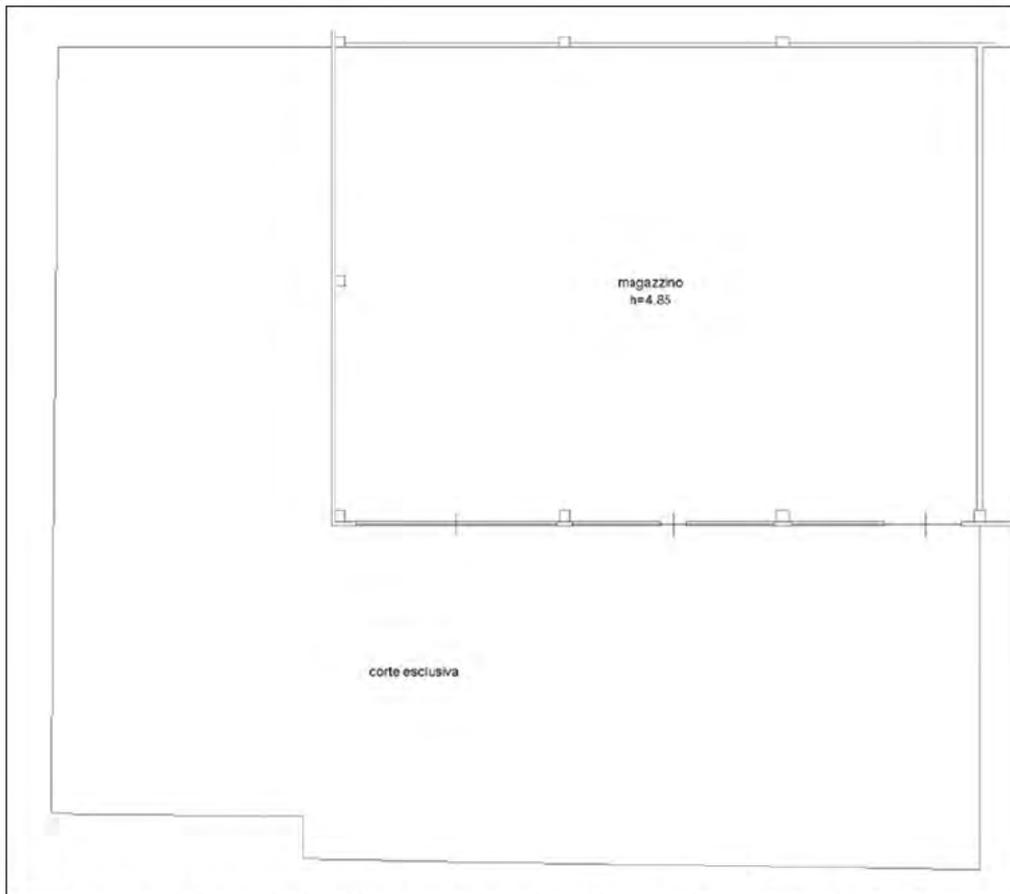


Figura 19: planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 13

Vi accede per mezzo di aperture situate sulla facciata est del fabbricato e che affacciano sull'area scoperta:



Figura 20: ripresa fotografica degli ingressi all'unità

All'interno sono presenti finiture tradizionali con pavimento in battuto di cemento finito al quarzo, serramenti a nastro in metallo e vetro, impianto di riscaldamento ad aria, impianto di illuminazione dotato di plafoniere a neon. L'unità è priva di servizi igienici.

L'altezza interna è di circa 4,80-4,90 metri.

I quadri elettrici e il controllo degli impianti afferenti al magazzino sono situati all'interno dell'unità

identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura).

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:



DIFFORMITÀ CATASTALI RELATIVE AL MAGAZZINO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 179 SUB 13

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- l'unità risulta collegata, per mezzo di alcune aperture, all'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) e al laboratorio identificato con la particella 179 sub 14 che verrà nel seguito descritta;
- le aperture come rilevate nel corso del sopralluogo non sono indicate sulla planimetria catastale;
- come già descritto alle pagg. 5-6 l'accesso all'unità non oggetto di procedura (particella 179 sub 11) avviene anche per mezzo della particella 179 sub 13 e attraverso le due aperture come sopra descritte e/o per attraversando l'area scoperta della particella 179 sub 13 che consente di raggiungere l'area esterna di pertinenza dell'unità non oggetto di procedura.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale della particella 179 sub 13 con l'indicazione delle difformità catastali rilevate (schema indicativo):

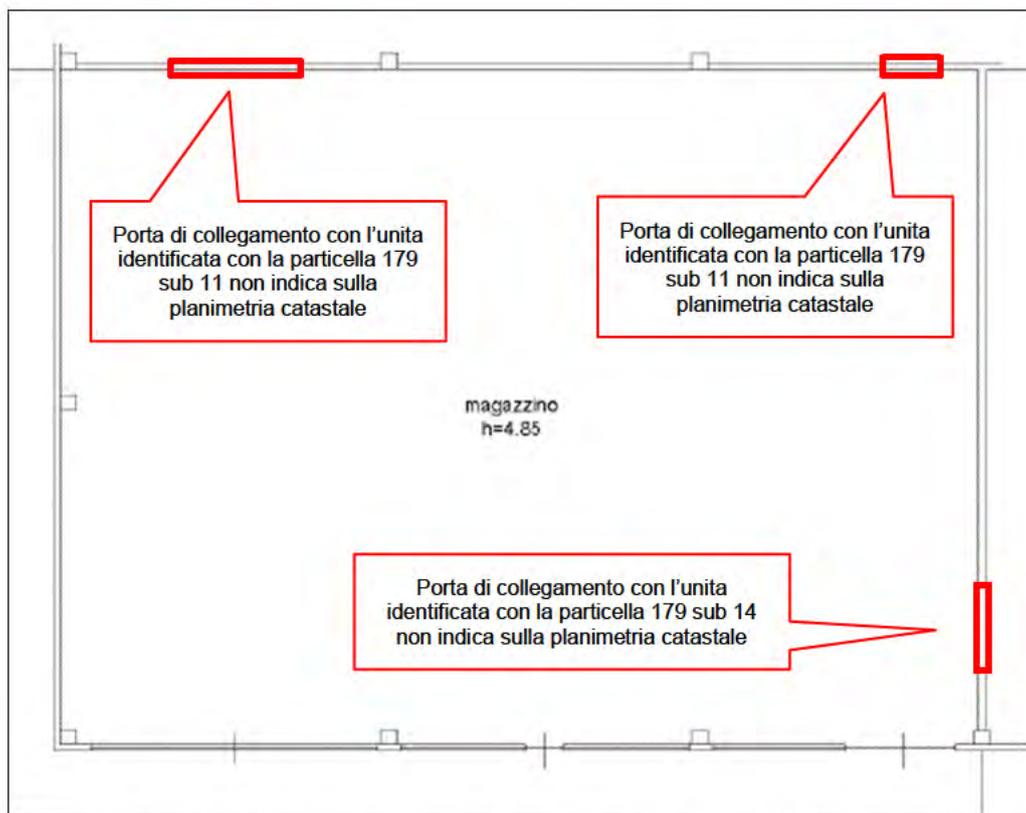


Figura 21: planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 13 con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)



Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un'area recintata all'interno della quale è installata una antenna radio con relativi impianti che si colloca su una porzione di corte esclusiva dell'unità identificata con la particella 179 sub 13.

L'area è oggetto di contratto di locazione del quale si dirà nei paragrafi che seguono.



Particella 179 sub 14 – laboratorio

Il laboratorio si sviluppa nella zona centrale del fabbricato e ad est del magazzino identificato con la particella 179 sub 13; è costituito da uno spazio destinato a laboratorio, oltre a ripostigli, spogliatoi e servizi che si sviluppano nella parte nord dell'unità.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 14:

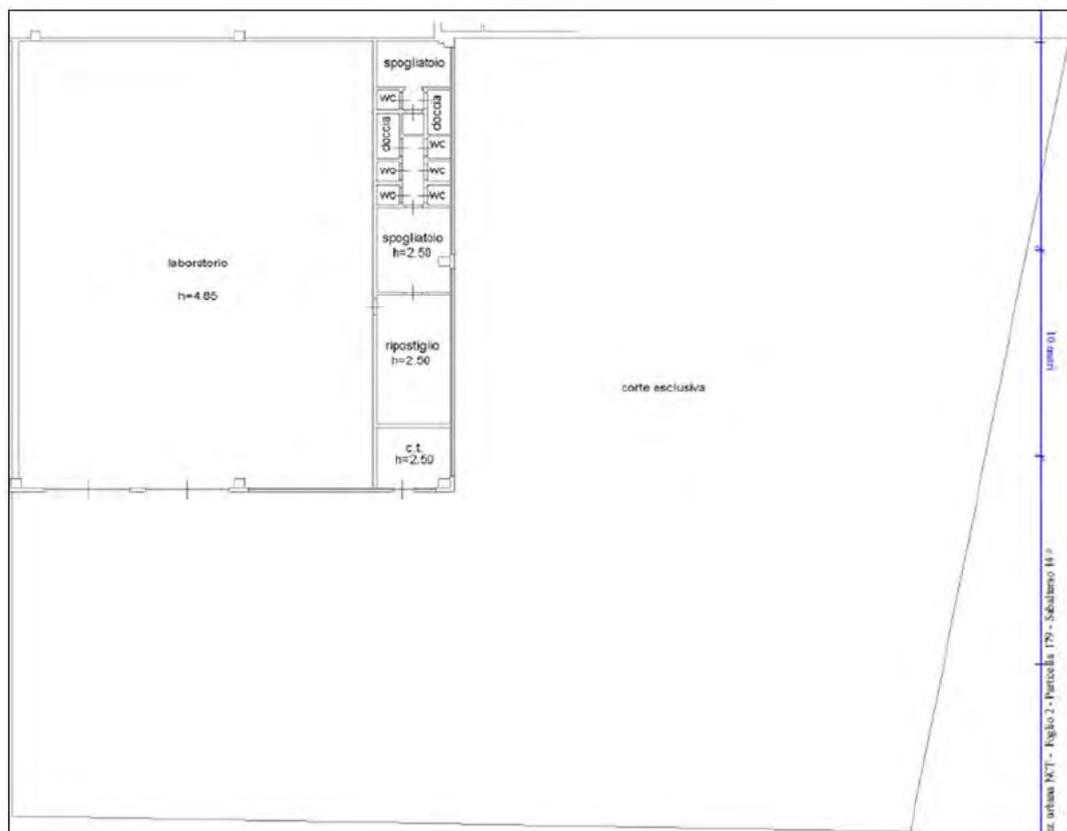


Figura 22: planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 14

Vi accede per mezzo di una apertura situata sulla facciata est del fabbricato e che affaccia sull'area scoperta:



Figura 23: ripresa fotografica dell'ingresso all'unità

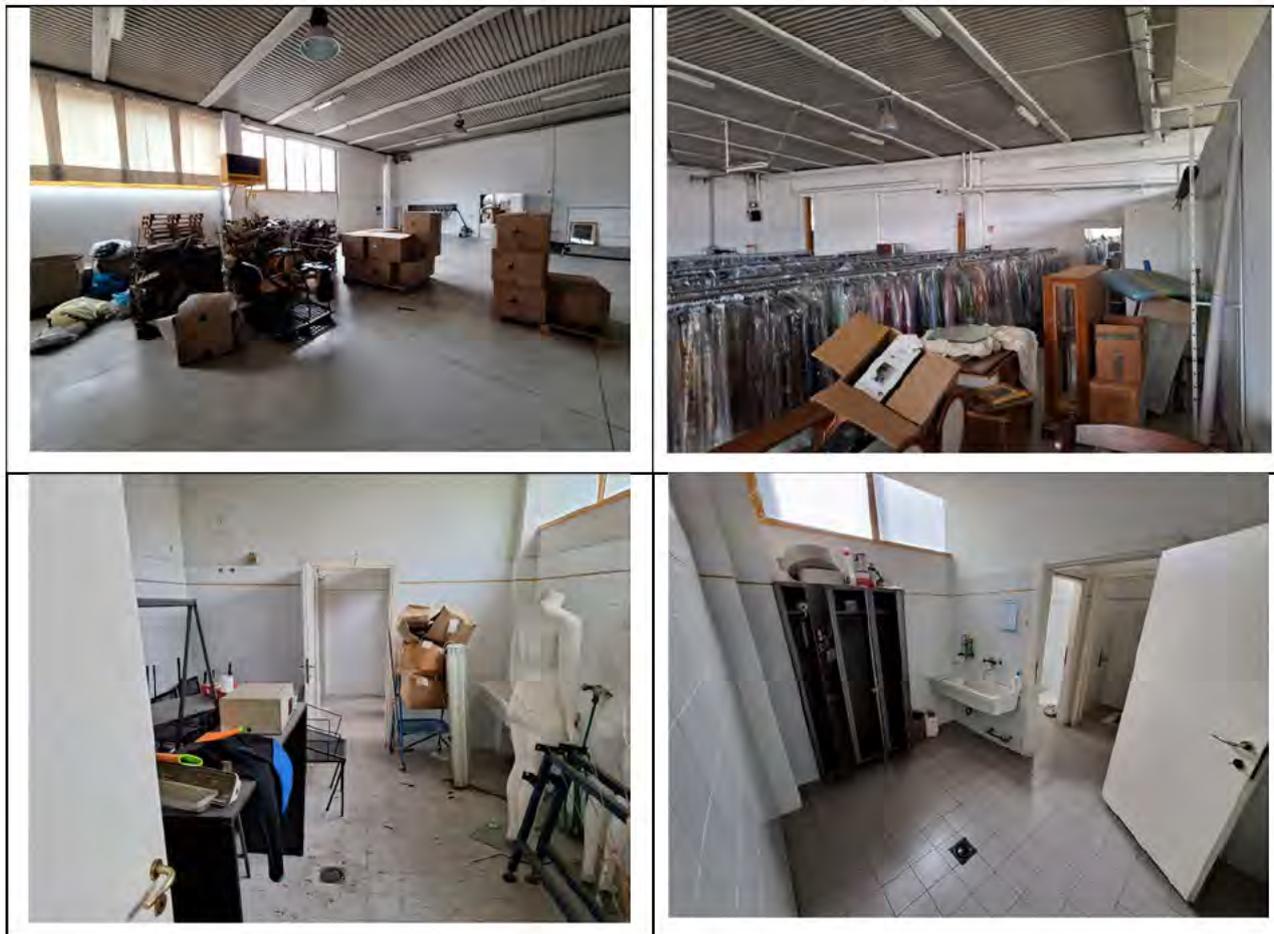
All'interno sono presenti finiture tradizionali con pavimento in battuto di cemento finito al quarzo, serramenti a nastro in metallo e vetro, impianto di riscaldamento ad aria, impianto di illuminazione dotato di plafoniere a neon.

Nei locali di servizio e spogliatoi sono presenti pavimentazioni in mattonelle di ceramica e murature intonacate a civile.

L'altezza interna è di circa 4,80-4,90 metri.

I quadri elettrici e il controllo degli impianti afferenti al magazzino sono situati all'interno dell'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura).

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'immobile:



Al locale indicato in planimetria catastale come "c.t." vi si accede dall'area esterna del fabbricato.

DIFFORMITÀ CATASTALI RELATIVE AL LABORATORIO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 179 SUB 14

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- l'unità risulta collegata, per mezzo di due aperture, all'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) e al laboratorio identificato con la particella 179 sub 13 che verrà nel seguito descritta; le aperture come rilevate nel corso del sopralluogo non sono indicate sulla planimetria catastale;
- come già descritto alle pagg. 5-6 l'accesso all'unità non oggetto di procedura (particella 179 sub 11) avviene anche attraverso la particella 179 sub 14 per mezzo delle due aperture come sopra descritte;
- due dei wc indicati nella zona degli spogliatoi sulla planimetria catastale non sono presenti;
- la parete tra il locale c.t. e il ripostiglio risulta spostata rispetto a quanto indicato sulla

planimetria catastale;

- una parte dei servizi igienici e spogliatoi è accessibile esclusivamente dall'unità non oggetto di procedura ed indentificata con la particella 179 sub 11;
- uno dei due portoni carrai rappresentati sulla planimetria catastale non è presente sui luoghi.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale della particella 179 sub 14 con l'indicazione delle difformità catastali rilevate (schema indicativo):

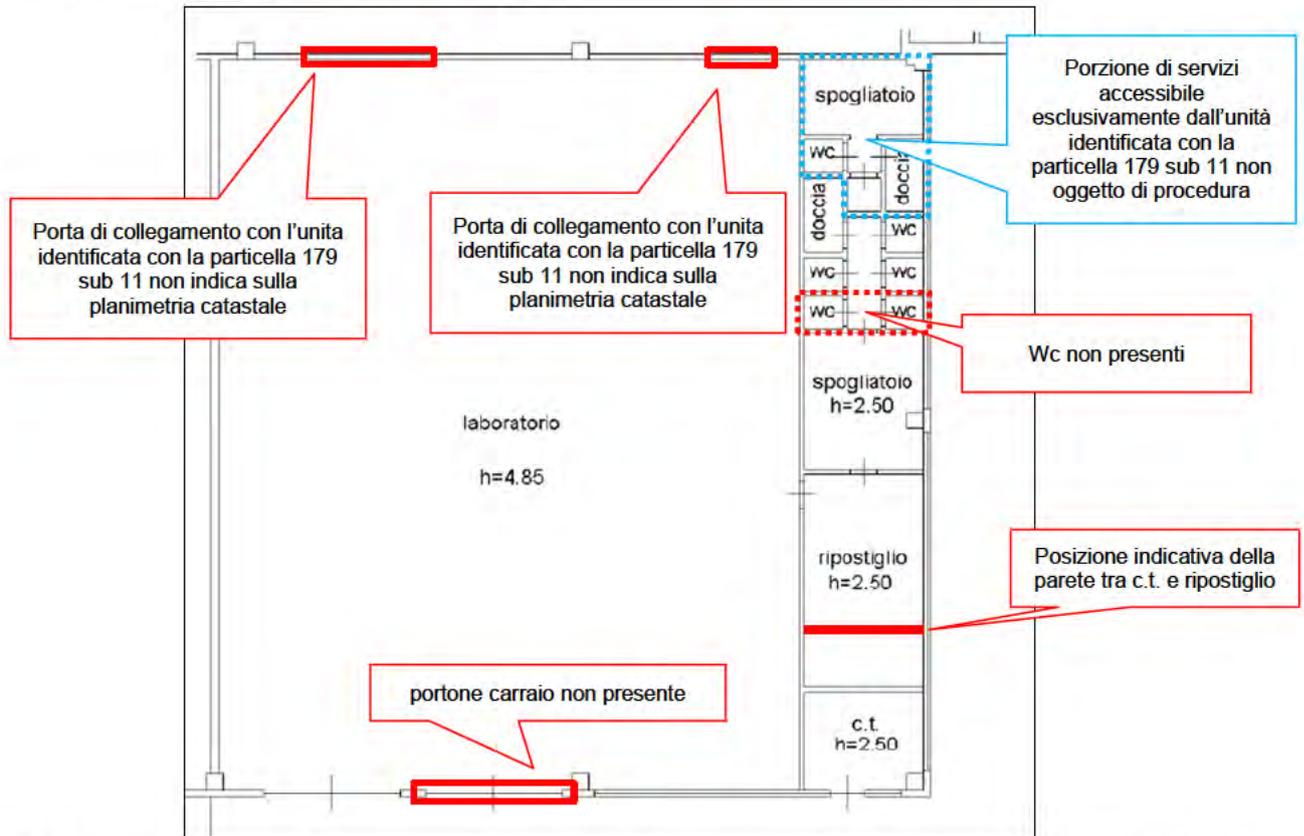


Figura 24: planimetria catastale del magazzino identificato con la particella 179 sub 13 con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)



Particella 179 sub 15 – lastrico solare

L'unità identificata con la particella 179 sub 15 presenta categoria catastale "F/5 – lastrico solare" e sulla visura catastale non viene riportata la consistenza e la superficie catastale; viene riportato che l'unità è stata costituita con "VARIAZIONE del 11/06/2012 Pratica n. BS0171385 in atti dal 11/06/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23543.1/2012)"; si riporta nel seguito l'estratto della visura catastale della particella 179 sub 15:

Dati della richiesta		Comune di MONTIRONE (Codice:F680) Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: NCT Foglio: 2 Particella: 179 Sub.: 15										
INTESTATO												
1 VARINA S.R.L. sede in MONTIRONE (BS)		03100620172*	(1) Proprietà 1000/1000									
Unità immobiliare dal 11/06/2012												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	2	179	15			F/5					VARIAZIONE del 11/06/2012 Pratica n. BS0171385 in atti dal 11/06/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23543.1/2012)
Indirizzo		VIA ARTIGIANALE n. 71 Piano 1										
Notifica												
		Partita										
		Mod58										

Figura 25: estratto della visura catastale della particella 179 sub 15

Sul portale online dell'Agenzia del Territorio non è presente la planimetria catastale e la sua consistenza viene descritta nell'elenco subalterni della particella 179 che si riporta di seguito in estratto:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MONTIRONE	NCT	2	179			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via artigianale	71	T			AUTORIMESSA
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via artigianale	71	T			LABORATORIO
12	via artigianale	71	T			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
13	via artigianale	71	T			MAGAZZINO
14	via artigianale	71	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
15	via artigianale	71	1			LASTRICO SOLARE DI MQ.2212
16	via artigianale	71	S1-T - 1			BENE NON CENSIBILE (VANO SCALA E CANTINA) COMUNE AI SUB. 17-8
17	via artigianale	71	1			UFFICIO

Figura 26: elenco subalterni della particella 179 del foglio 2 del comune di Montirone

L'unità viene inoltre rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale della particella 179 del quale si riporta un estratto:

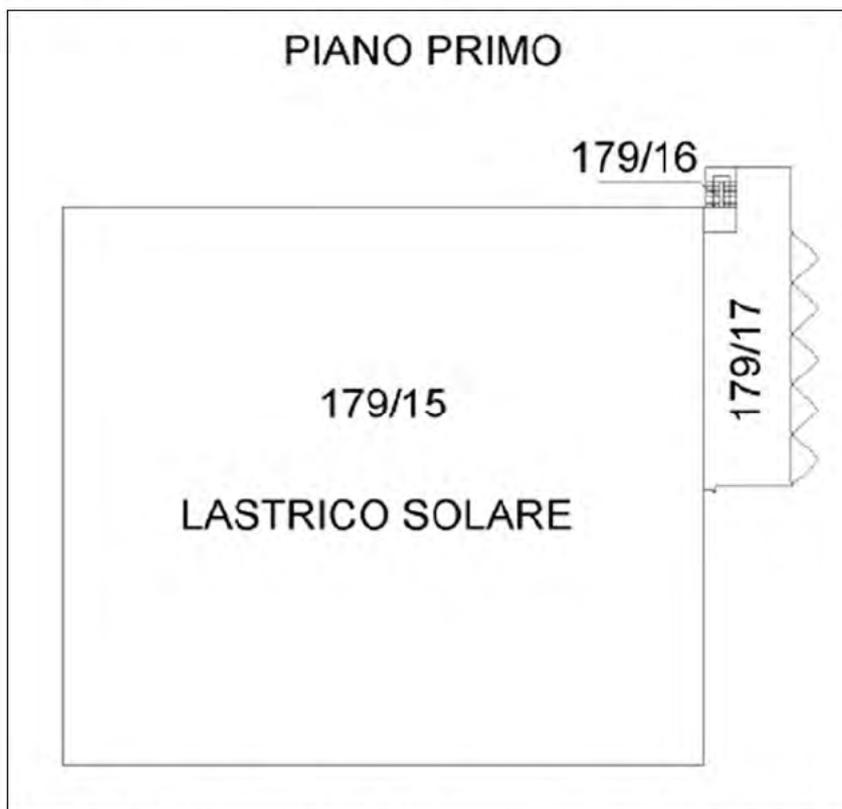


Figura 27: estratto del piano primo dell'elaborato planimetrico catastale della particella 179

Nella descrizione riportata sull'elenco subalterni per l'unità è riportata una superficie di 2.212 mq, superficie che costituisce di fatto l'estensione della copertura del corpo di fabbrica ove si sviluppano le unità identificate con le particelle 179 sub 13-14 (oggetto di valutazione) e l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di valutazione).



Figura 28: aerofotogrammetria del fabbricato insistente sulla particella 179

Da una verifica operata dallo scrivente sulla base di misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo l'estensione della copertura come rilevata sui luoghi è in linea con quella indicata sull'elenco subalterni.

L'accesso alla copertura avviene per mezzo di una scala esterna con "gabbia" collocata sulla parete ovest dell'edificio e quindi sulla corte esclusiva della particella 179 sub 11 non oggetto di procedura; nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente sulla copertura:



Figura 29: ripresa fotografica della scala esterna per accedere alla copertura

Lotto 2

Tutte le unità facenti parte del lotto 2 si sviluppano all'interno del fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 169 del foglio 2:

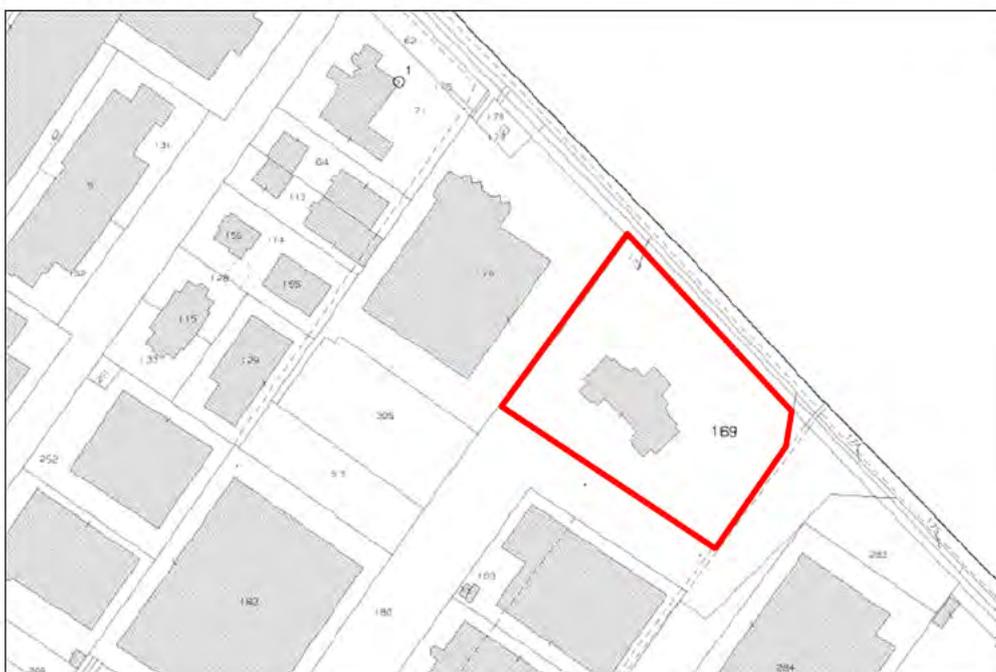


Figura 30: estratto di mappa con indicazione della particella 169 sulla quale insistono gli immobili facenti parte del lotto 2

Si riporta nel seguito l'aerofotogrammetria con indicazione del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità facenti parte del lotto 2 e due riprese fotografiche del corpo di fabbrica effettuate dall'esterno:

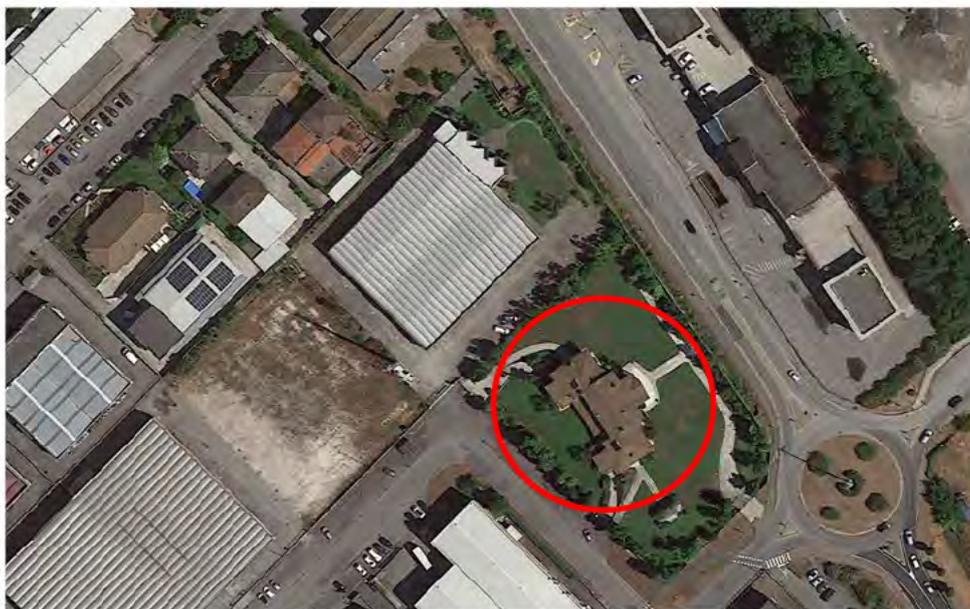


Figura 31: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato nel quale si sviluppano le unità facenti parte del lotto 2



Il fabbricato presenta struttura portante tradizionale e solai in laterocemento.

L'accesso al lotto sul quale si sviluppano le unità oggetto del lotto 2 avviene per mezzo di tre accessi carrai che si affacciano sulla pubblica via "Artigianale".

Il primo si apre sul fronte est del lotto, mentre il secondo e il terzo si aprono sul fronte sud del lotto.

Si riporta di seguito uno schema con l'indicazione della posizione dei tre accessi carrai come rilevati sui luoghi:



Figura 32: aerofotogrammetria con indicazione del primo accesso carroia



Figura 33: ripresa fotografica del primo accesso carroia

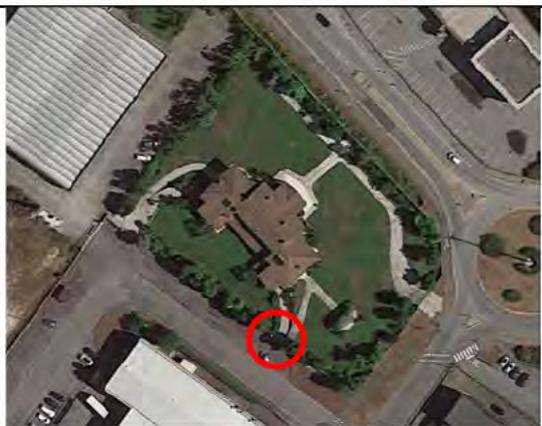


Figura 34: aerofotogrammetria con indicazione del secondo accesso carroia



Figura 35: ripresa fotografica del secondo accesso carroia



Figura 36: aerofotogrammetria con indicazione del terzo accesso carroia



Figura 37: ripresa fotografica del terzo accesso carroia

All'interno del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione sono presenti due unità abitative non oggetto di valutazione e intestate a soggetti terzi.

L'area scoperta del lotto, identificata con la particella 179 sub 6, risulta catastalmente una corte comune a tutte le unità che insistono all'interno del fabbricato e quindi anche alle unità non

oggetto di procedura.

L'area scoperta è destinata prevalentemente a giardino con camminamenti in porfido che conducono agli accessi delle singole unità inserite all'interno del corpo di fabbrica; sono presenti, inoltre, alcune alberature e siepi sul perimetro del lotto.

Il lotto è protetto per mezzo di una recinzione costituita da muretto in CLS e sovrastante recinzione metallica sui lati che affacciano sulla pubblica via.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche dell'area esterna comune identificata con la particella 169 sub 6:



Nel corpo di fabbrica si sviluppa anche un portico, identificato con la particella 169 sub 5, situato a sud del fabbricato che è direttamente accessibile attraverso aperture situate al piano terra dell'unità abitativa oggetto di valutazione; il portico risulta un bene comune (bcnc) all'unità abitativa identificata con la particella oggetto di valutazione e alle unità abitative non oggetto di valutazioni identificate con le particelle 169 sub 2 e sub 3.

Si riporta nel seguito l'estratto dell'elaborato planimetrico catastale sul quale sono rappresentate la corte esterna comune sub 6 e il portico comune sub 5:

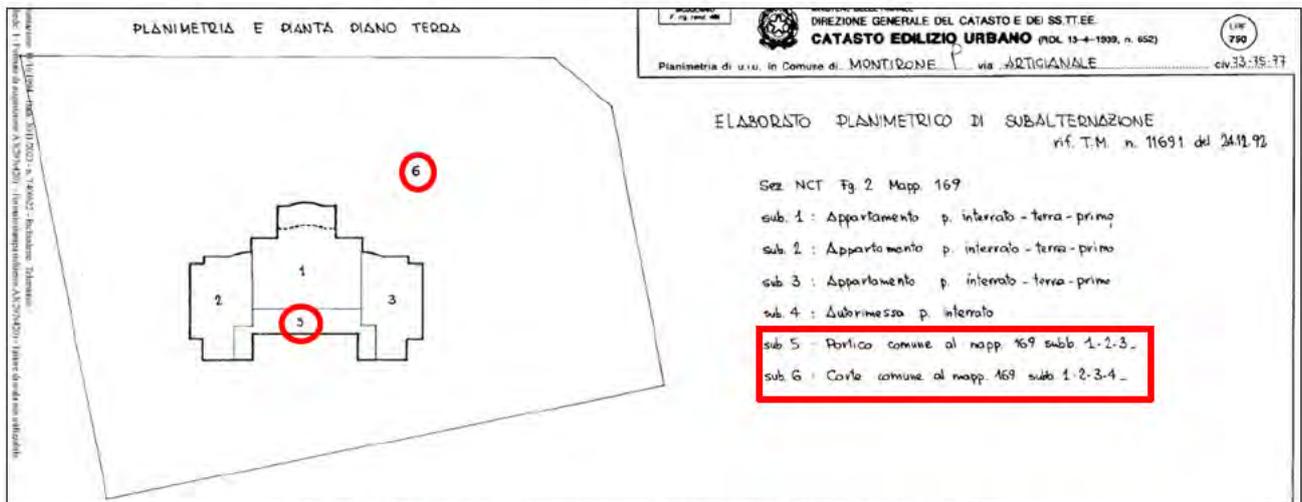


Figura 38: estratto dell'elaborato planimetrico della particella 169

Si procede nel seguito alla descrizione delle singole unità facenti parte del lotto 2:

Particella 169 sub 1 - abitazione

L'abitazione si sviluppa a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono presenti locali accessori quali cantine e lavanderie.

L'unità è così composta:

- al piano terra: un grande ingresso con portico esterno, cucina, soggiorno, servizio igienico e ripostigli;
- al piano primo: un atrio, tre camere di cui una dotata di cabina armadio e servizio igienico esclusivo, due servizi igienici e due balconi che affacciano sulla facciata nord dell'edificio;
- al piano interrato vi sono locali destinati a cantina, lavanderia, oltre a vani tecnici;

I piani sono collegati tra loro per mezzo di scale interne e di un ascensore.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile (estratto non in scala):

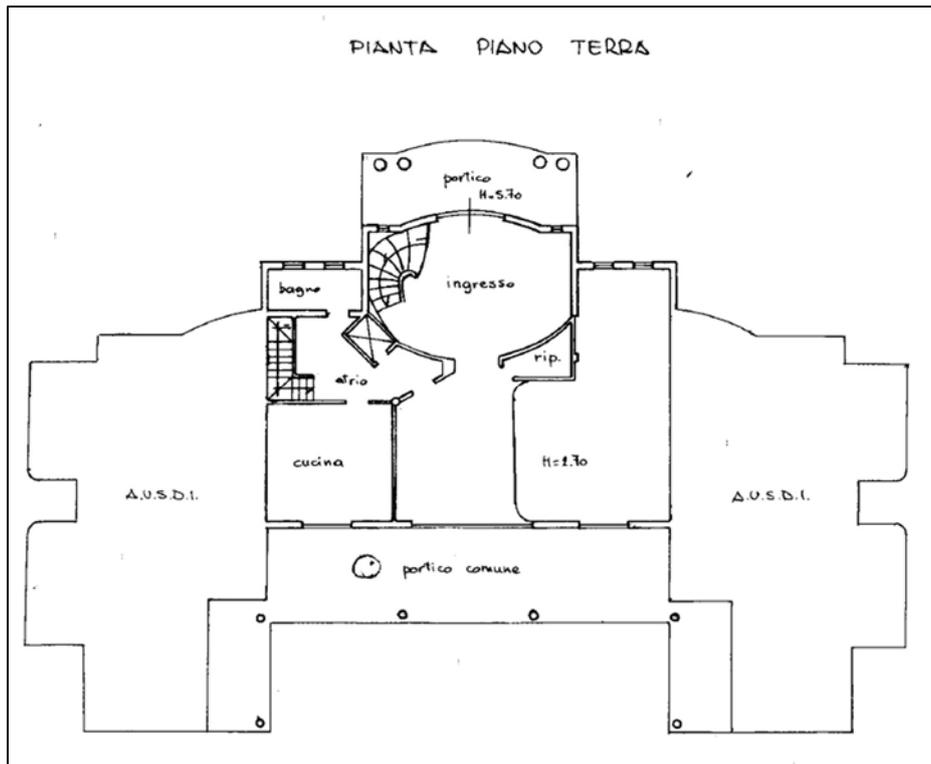


Figura 39: planimetria catastale del piano terra dell'abitazione identificata con la particella 169 sub 1

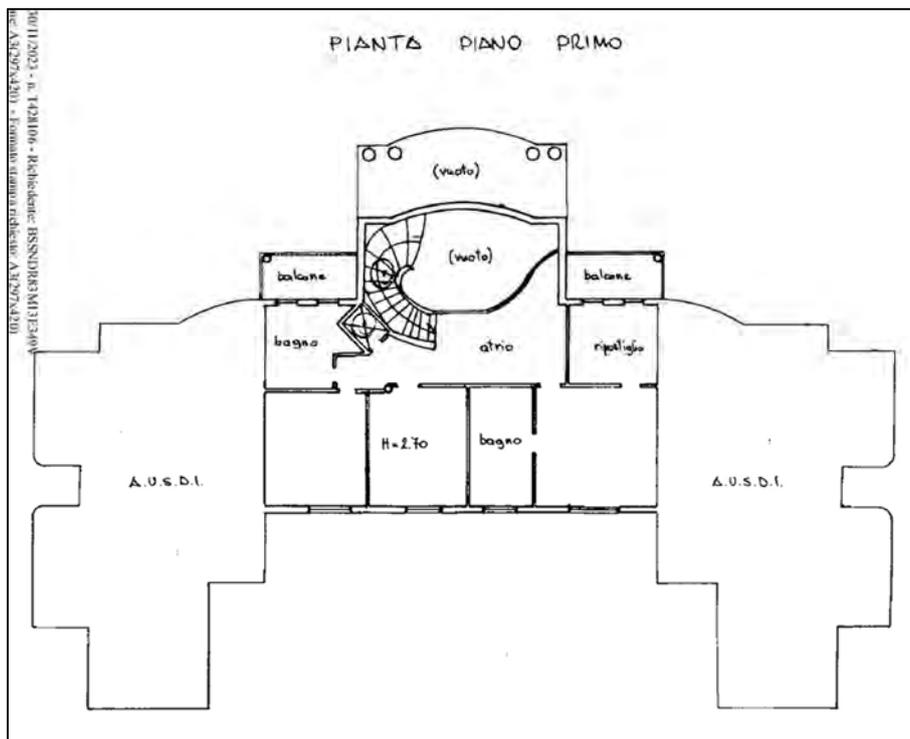


Figura 40: planimetria catastale del piano primo dell'abitazione identificata con la particella 169 sub 1

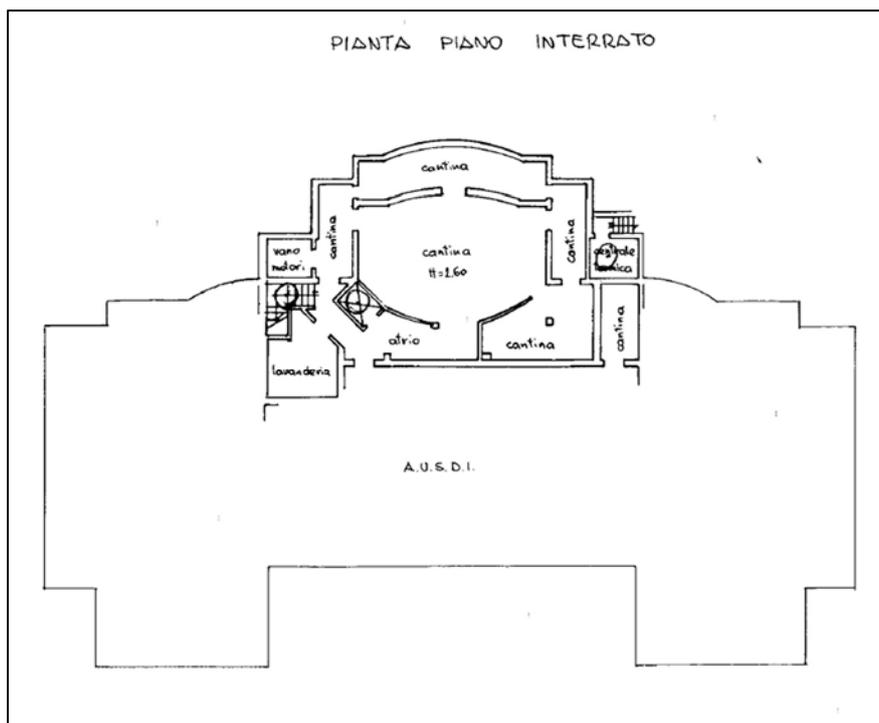


Figura 41: planimetria catastale del piano interrato dell'abitazione identificata con la particella 169 sub 1

All'unità vi si accede per mezzo di un ingresso pedonale posto sulla facciata nord dell'edificio o per mezzo del portico comune sub 5.

All'interno sono presenti le seguenti finiture:

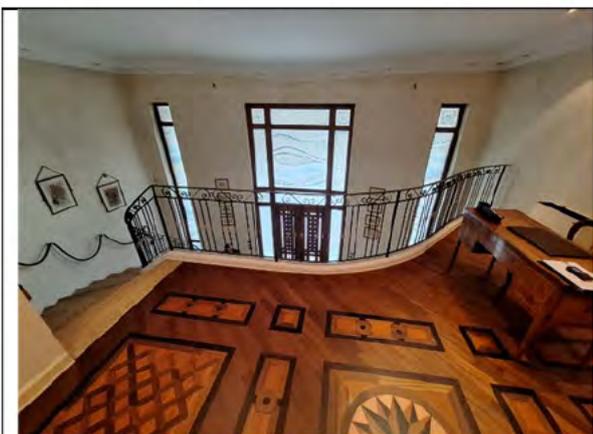
- piano terra:
 - pavimentazioni miste in ceramica e parquet nel locale soggiorno;
 - murature intonacate a civile e/o con finitura in gesso;
 - impianti sottotraccia;
 - impianto di riscaldamento autonomo dotato di ventilconvettori;
 - serramenti in legno e vetrocamera;
 - in alcuni locali è presente controsoffitto nel quale sono incassati gli elementi illuminanti.
- piano primo:
 - pavimentazioni in parquet;
 - murature intonacate a civile e/o con finitura in gesso;
 - impianti sottotraccia;
 - impianto di riscaldamento autonomo dotato di ventilconvettori;
 - serramenti in legno e vetrocamera protetti esternamente da oscuranti in legno;
 - un bagno presenta pavimentazioni e rivestimenti delle pareti in marmo.

Al piano interrato la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e le murature sono intonacate a civile.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano terra:



Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano primo:





Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano interrato:



L'unità risulta in buone condizioni conservative.

DIFFORMITÀ CATASTALI DELLA PARTICELLA 169 SUB 1

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- la parete della cucina che confina con la scala che consente l'accesso al piano interrato dell'unità appare spostata rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale e di conseguenza anche l'ingresso alla scala risulta spostato;
- al piano interrato vi è uno spazio destinato a cantina non indicato sulla planimetria catastale

collegato al locale cantina per mezzo di una apertura priva di porta;

- la finestra presente nel locale lavanderia che affaccia sull'autorimessa non è indicata sulla planimetria catastale.

Si riporta di seguito uno schema indicativo con evidenziata la difformità rilevata e la situazione della zona della cucina e della scala come rilevata sui luoghi:

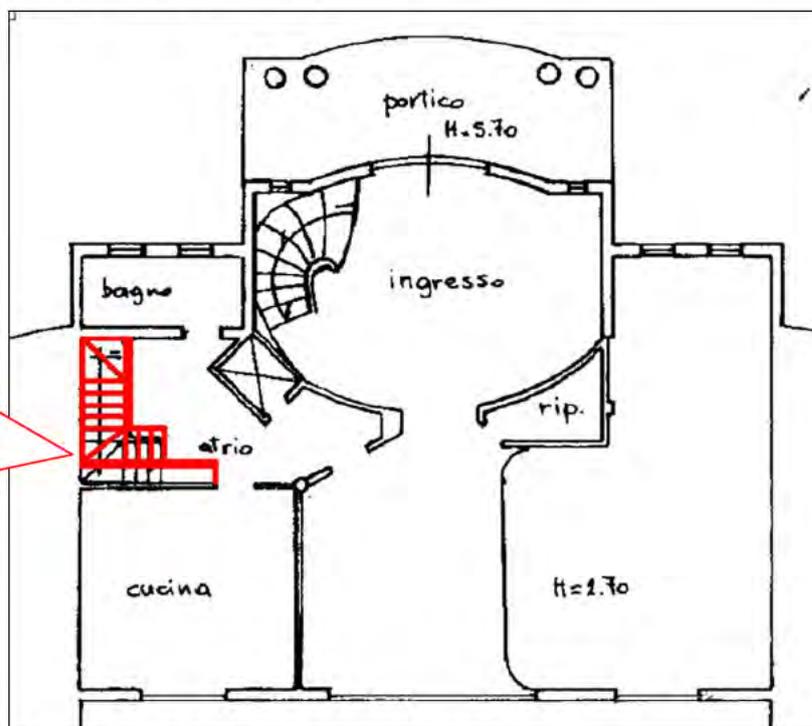
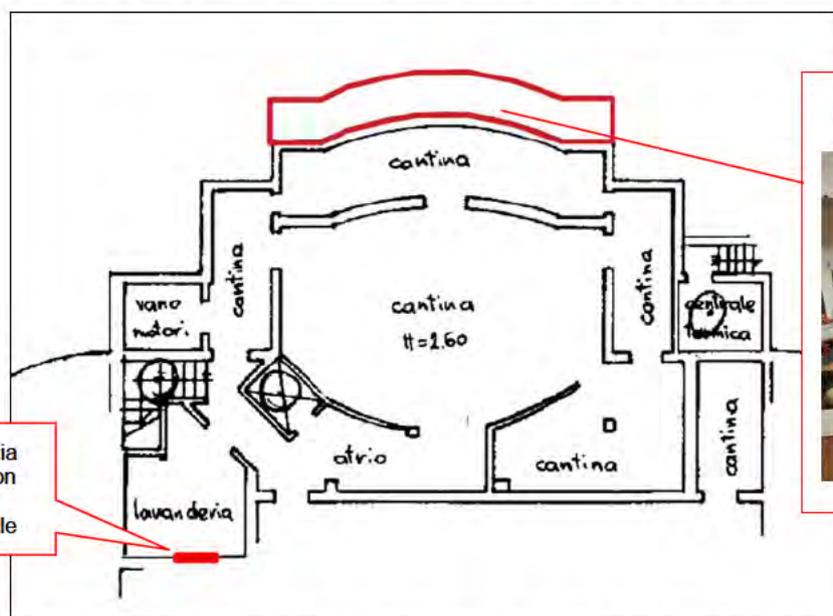


Figura 42: schema indicativo della difformità rilevata al piano terra



Finestra che affaccia sull'autorimessa non indicata sulla planimetria catastale

Locale cantina non indicato sulla planimetria catastale



Figura 43: planimetria catastale del piano interrato con indicate le difformità rilevate

Il locale al piano interrato indicato sulla planimetria catastale come "centrale termica" è accessibile attraverso una scala esterna all'edificio alla quale si accede dalla corte comune sub 6, mentre il locale cantina ove è presente il locale pompe è accessibile solo attraverso

l'autorimessa identificata con la particella 169 sub 4.

Particella 169 sub 4 - autorimessa

L'autorimessa si sviluppa al piano interrato nel corpo di fabbrica nel quale si sviluppa l'unità abitativa sopra descritta e vi si accede o per mezzo di due accessi carrai situati ad est e ad ovest, o per mezzo della porta di collegamento col piano interrato dell'unità abitativa.

Si riportano nel seguito due riprese fotografiche degli accessi carrai al piano interrato i quali si raggiungono per mezzo di due rampe carraie che hanno inizio in corrispondenza dei cancelli carrai che affacciano a sud del lotto:



L'autorimessa presenta dei collegamenti diretti anche con i piani interrati delle unità abitative non oggetto della presente valutazione.

L'unità è composta da un unico grande spazio; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e le murature sono intonacate a civile.

Le aperture carraie sono protette da portoni sezionali con movimento automatizzato.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile (estratto non in scala) e alcune riprese fotografiche:

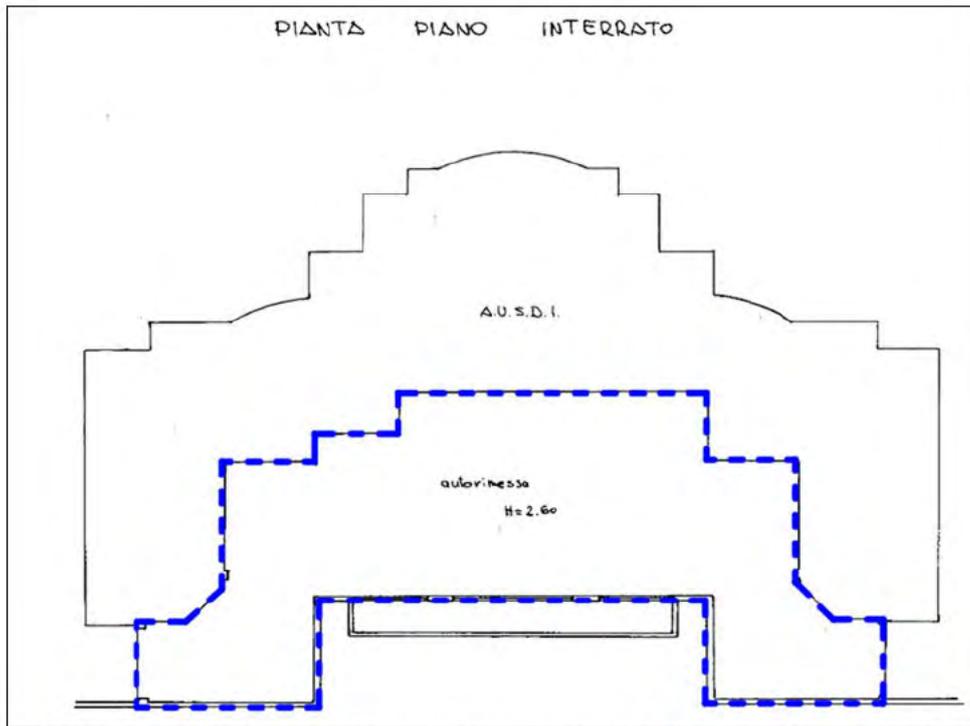


Figura 44: planimetria catastale dell'autorimessa identificata con la particella 169 sub 4 (con perimetro di colore blu l'ambito della superficie dell'autorimessa)



DIFFORMITÀ CATASTALI DELLA PARTICELLA 169 SUB 4

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- le aperture che consentono il collegamento con il piano interrato dell'unità abitativa identificata con la particella 169 sub 1 e con i piani interrati delle unità abitative non oggetto di valutazione non sono rappresentate sulla planimetria catastale.

Si riporta nel seguito uno schema indicativo con la posizione delle porte di accesso ai piani interrati delle unità non oggetto di valutazione, oltre alle porte di accesso al locale cantina dell'unità abitativa identificata con la particella 169 sub 1:

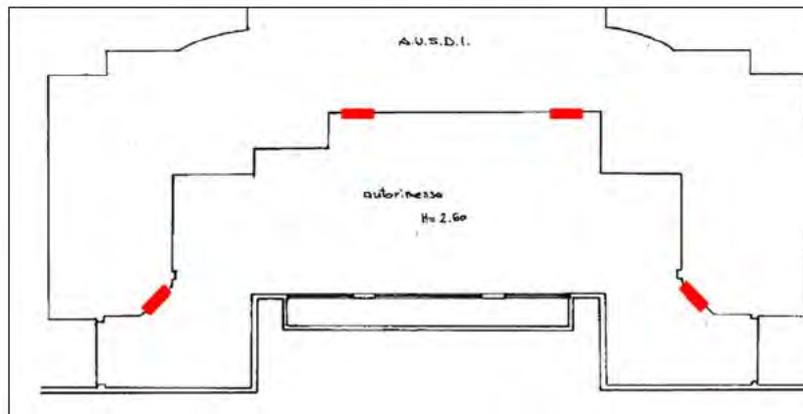


Figura 45: in rosso la posizione indicativa delle aperture che consentono l'accesso ai diversi locali delle unità abitative e al locale cantina dell'unità sub 1 (schema indicativo)

Lotto 3

Il lotto 3 è costituito da due particelle catastali identificate al catasto fabbricati nel Comune di Montirone al foglio NCT/2, ai numeri 305 e 313; le due particelle presentano qualità catastale "area urbana".

Si riporta nel seguito l'estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle 305 e 313:



Figura 46: estratto di mappa con indicazione delle particelle 305 e 313 facenti parte del lotto 3

Si riporta nel seguito l'aerofotogrammetria con indicazione della posizione dei due terreni:

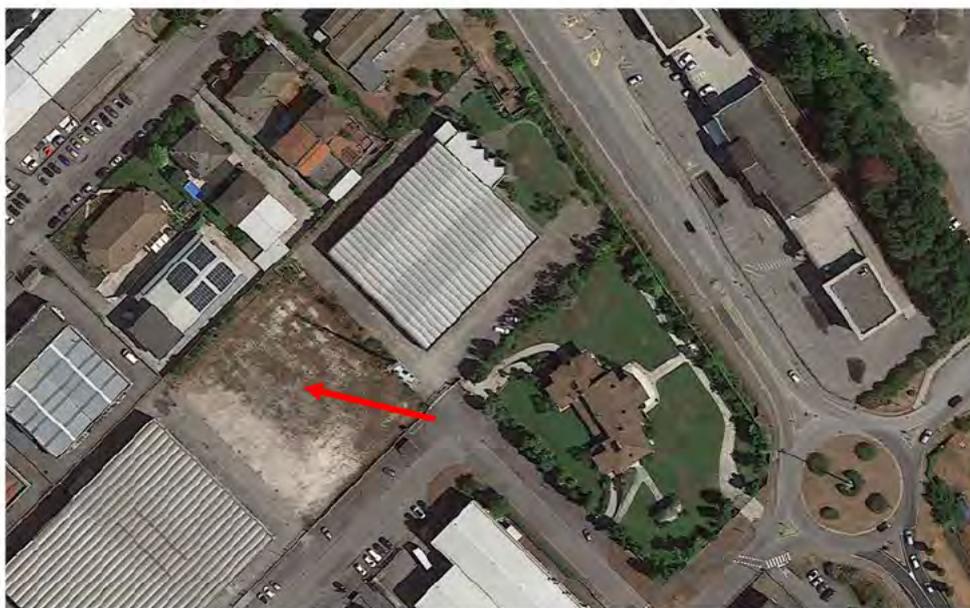


Figura 47: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato nel quale si sviluppano le unità facenti parte del lotto 3



Il terreno ha un andamento planimetrico pressoché pianeggiante e nel corso del sopralluogo è stato rilevato libero e incolto; non sono presenti divisioni fisiche con l'area scoperta della particella 182 (non oggetto della presente procedura), mentre lungo confine est si sviluppa una recinzione costituita da muretto in CLS e sovrastante ringhiera metallica.

Si segnala che in corrispondenza del confine nord della particella 305⁸ è installato il palo di una stazione radio per telecomunicazioni.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'accesso ai terreni avviene per mezzo di un cancello carraio che si apre sulla particella 182 (non oggetto di valutazione) e/o per mezzo di un cancello carraio situato sul lato nord della particella 305 che confina con la particella 179.

Non sono stati rilevati accessi diretti ai terreni sul lato che confina con la pubblica via.

⁸ fisicamente installato sull'area esterna della particella 179 sub 13



Figura 48: ingresso carraio che si apre sulla particella 182 (non oggetto della presente relazione)



Figura 49: ingresso carraio che si apre sulla particella 179 (area scoperta del lotto sul quale insistono le unità facenti parte del lotto 1 della presente relazione)

Lotto 4

Il lotto 4 è composto da un ufficio identificato con la particella 34 sub 40 situato nel comune di Brescia in via Triumplina n. 14 all'interno di un fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 34 del foglio 45, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa che si riporta nel seguito:



Figura 50: estratto di mappa catastale del foglio 45 del comune di Brescia con indicata la particella 34 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppa l'ufficio oggetto di valutazione

Si riporta nel seguito un estratto tridimensionale (fonte Google Earth) con indicazione del fabbricato nel quale si sviluppa l'ufficio oggetto di valutazione:



Figura 51: estratto 3D di Google Earth con indicazione del fabbricato nel quale si sviluppa l'ufficio identificato con la particella 34 sub 40

L'ufficio si sviluppa al piano primo del fabbricato e vi si accede per mezzo di scale interne e di un ascensore, raggiungibili per mezzo di un ingresso situato sulla facciata nord dell'edificio. Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'ufficio identificato con la particella 34 sub 40 (estratto non in scala):

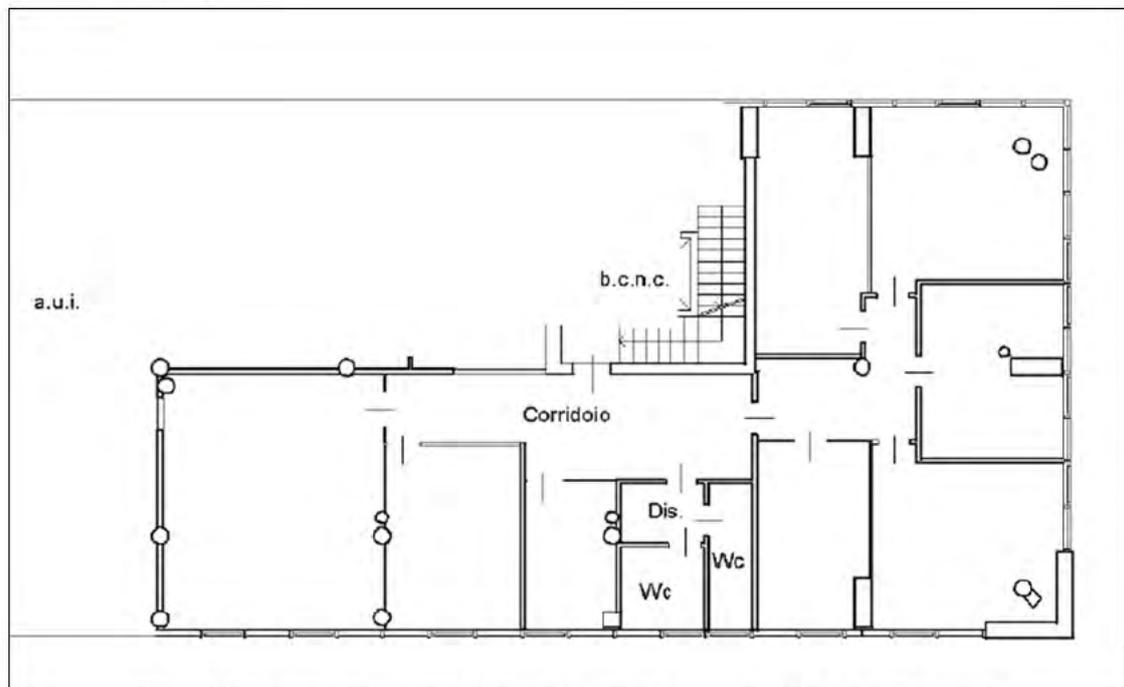


Figura 52: planimetria catastale dell'ufficio identificato con la particella 34 sub 40

L'ufficio è composto da 8 locali, oltre ad uno spazio destinato a servizi igienici; la pavimentazione è galleggiante, le murature intonacate a civile, l'impianto di riscaldamento è dotato di ventilconvettori, i serramenti sono in metallo e vetro; nei servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle ceramiche.

Le pareti divisorie interne sono in parte in cartongesso e in parte costituite da pareti mobili in

vetro.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'ufficio:



Al momento del sopralluogo dello scrivente l'unità risultava in buone condizioni conservative; l'altezza interna, è pari a circa 2,70 metri.

DIFFORMITÀ CATASTALI DELLA PARTICELLA 34 SUB 40

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- l'unità risulta collegata direttamente, attraverso un varco privo di porte/protezioni, con

l'unità collocata sullo stesso piano ed identificata con la particella 34 sub 41⁹; detta apertura non è indicata sulla planimetria catastale.

Si riporta nel seguito un estratto della planimetria catastale dell'ufficio identificato con la particella 34 sub 40 con evidenziata la difformità rilevata:

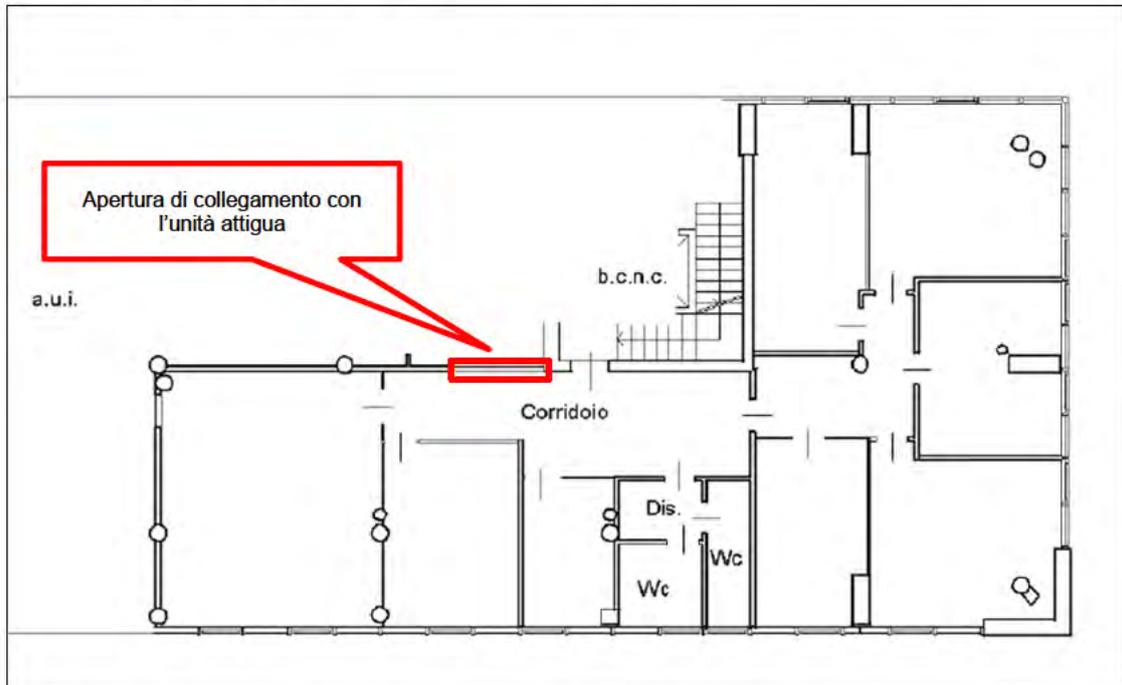


Figura 53: planimetria catastale dell'ufficio identificato con la particella 34 sub 40 con evidenziata la difformità rilevata:

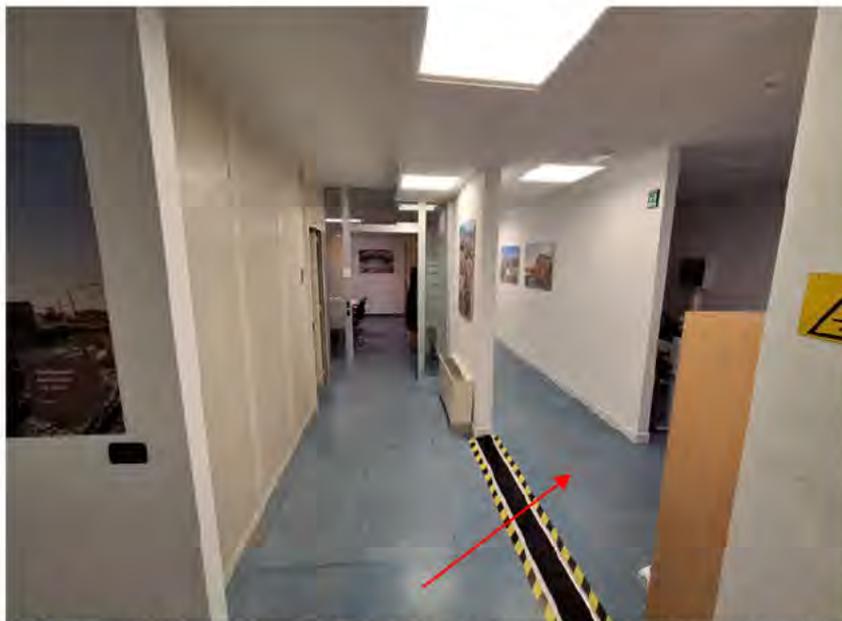


Figura 54: ripresa fotografica dell'apertura che consente il collegamento con l'unità attigua

Si segnala che nella zona ove è presente il varco di collegamento sulla planimetria catastale sono rappresentate due linee, più sottili rispetto a quelle che rappresentano le pareti perimetrali, ma prive di indicazioni di un passaggio/collegamento:

⁹ Non oggetto di valutazione

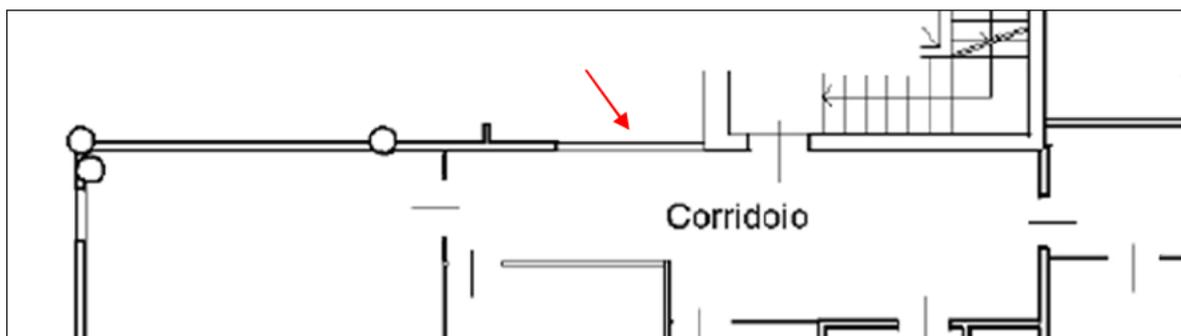


Figura 55: estratto della planimetria catastale dell'ufficio particella 34 sub 40

F) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA

Si riporta di seguito la documentazione amministrativa acquisita presso gli uffici tecnici dei comuni nei quali sono presenti gli immobili oggetto di perizia:

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI MONTIRONE

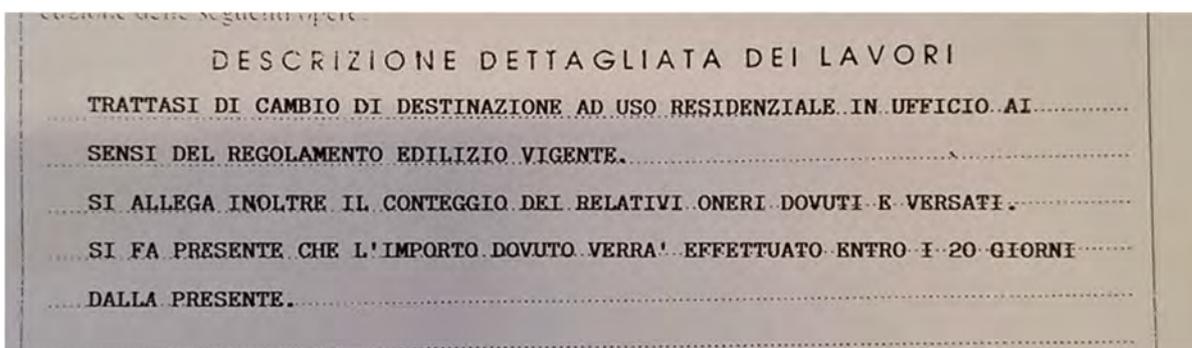
Relativamente alle unità situate nel comune di Montirone e che insistono sulla **particella 179** facenti parte dei lotti 1 e 2 della presente relazione sono state fornite allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia con Contributo n. 47**, reg. Costruzioni 73/90, prot. n. 699/90, del 17.10.1990 avente ad oggetto *“nuova costruzione da adibirsi a residenza, foresteria, laboratori, uffici e residenza custode”*; la pratica edilizia consiste nell’originario titolo edilizio con il quale sono stati edificati i fabbricati nei quali insistono le unità oggetto di valutazione facenti parte dei lotti 1 e 2 della presente relazione.
- **Variante a Concessione Edilizia n. 124/92**, prot. n. 3919/92, del 01.10.1993 avente ad oggetto *“variante alla Concessione Edilizia n. 47/90 (P.E. 73/90 R.C.) per la nuova costruzione ad uso residenza, foresteria, laboratori, uffici e residenza custode”*; la pratica edilizia consiste nella variante al titolo edilizio originario con il quale sono stati edificati i fabbricati nei quali insistono le unità oggetto di valutazione facenti parte dei lotti 1 e 2 della presente relazione.
- **Certificato di Abitabilità n. 1/95**, del 25.01.1995 avente ad oggetto *“nuova costruzione”* e relativo al fabbricato ad uso laboratori e magazzino.
- **Certificato di Abitabilità n. 1/95**, pratica edilizia n. 73/90 e 124/92 del 25.01.1995 avente ad oggetto *“costruzione di nuovo edificio”* e relativo alla residenza e foresteria.
- **Certificato di Abitabilità n. 2/95**, pratica edilizia n. 73/90 e 124/92 del 25.01.1995 avente ad oggetto *“costruzione di nuovo edificio”* e relativo all’alloggio guardiano.

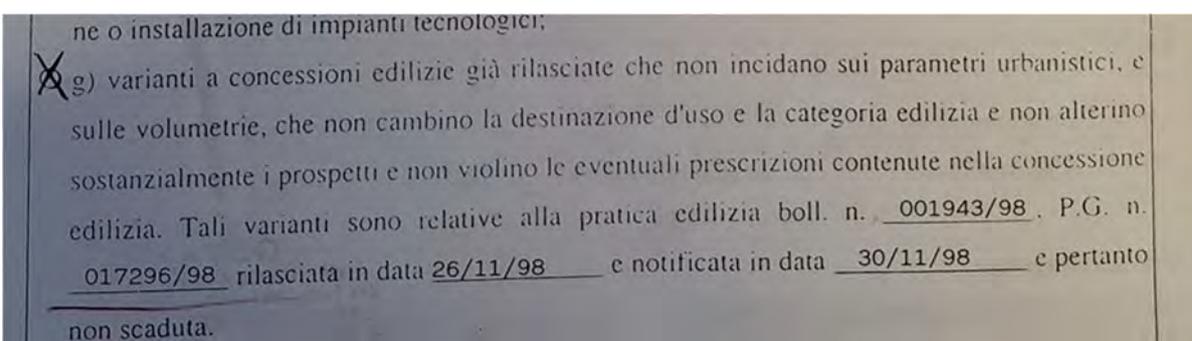
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BRESCIA

Relativamente all’ufficio facente parte del lotto 4 situato nel comune di Brescia sono state fornite allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie P.G. n. 024109/97, BOLL n. **2546/97** del 12.03.1998 avente ad oggetto “demolizione capannoni e realizzazione fabbricato ad uso direzionale-commerciale e residenziale”
- **Concessione Edilizia n. 230 STAT** e 024109/97 P.G. del 12.03.1998 avente per oggetto “*demolizione capannoni e realizzazione fabbricato ad uso direzione-commerciale e residenziale*”.
- Autorizzazione Varianti concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie P.G. n. 017296/98, BOLL n. **1943/98** del 26.11.1998 avente ad oggetto “autorizzazione variante concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie”
- **Variante a Concessione Edilizia n. 1084 STAT** e 017296/98 P.G., BOLL n. 001943/98 del 26.11.1998 avente per oggetto “*demolizione capannoni e realizzazione fabbricato ad uso direzione-commerciale e residenziale. Variante sostanziale per trasposizione volumi*”.
- **DIA prot. n. 3378 del 03.08.2000**, relativa al cambio di destinazione d’uso
Nella descrizione dei lavori inserita all’interno del modulo della DIA l’intervento oggetto di pratica edilizia viene descritto come segue



- **DIA prot. n. 2929 del 10.08.2000**, avente per oggetto:



Nella descrizione dei lavori inserita all’interno del modulo della DIA l’intervento oggetto di pratica edilizia viene descritto come segue:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LAVORI

LE OPERE OGGETTO DELLA RICHIESTA RIGUARDANO LIEVI MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI RESIDENZIALI CHE ^{NON} ALTERANO IN ALCUN MODO GLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO ORIGINARIO. RELATIVAMENTE INVECE ALLA PARTE COMMERCIALE DIREZIONALE, DEI PARCHEGGI COPERTI E DELLO SCANTINATO IN GENERE, SONO STATE ELIMINATE TOTALMENTE LE TRAMEZZATURE INTERNE (PERALTRO PREVISTE IN GRAN PARTE CON PARETI MOBILI), IN ATTESA DI DEFINIRE CON GLI ACQUIRENTI, L'ASSETTO DEFINITIVO DELLE TRAMEZZATURE STESSE.

PERTANTO, ESSENDO TOTALMENTE ULTIMATO IL FABBRICATO PER QUANTO ATTIENE I SERVIZI GENERALI E LE SISTEMAZIONI ESTERNE CON LA COMPLETA AGIBILITA' DELLE PARTI COMUNI, LE VARIANTI ABILITANO ALL'USO TUTTA LA PARTE RESIDENZIALE.

La pratica edilizia è relativa a modifiche interne delle unità inserite all'interno del fabbricato.

- **DIA prot. 4456 del 08.11.2001** avente per oggetto:

e) opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Tali varianti sono relative alla pratica edilizia boll. n.002546/97 P.G. n. 024109/97 rilasciata in data 12/03/98 e notificata in data 16/03/98 ~~spuntato~~ CONC. EDILIZIA VARIANTE boll. n. 001943/98 P.G. N. 017296 del ~~non scaduto~~ 26/11/98 notificata 30/11/98 - DIA boll. n.00/2929 del 10/07/2000

h) parcheggi e sottosuolo di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato.

DIA boll. n. 00/3315 DEL 03/08/2000 - DIA boll. n. 01/3315 del 07/08/2001

Nella relazione tecnica allegata al modulo di Comunicazione di Inizio Attività l'intervento oggetto di pratica edilizia viene descritto come segue:

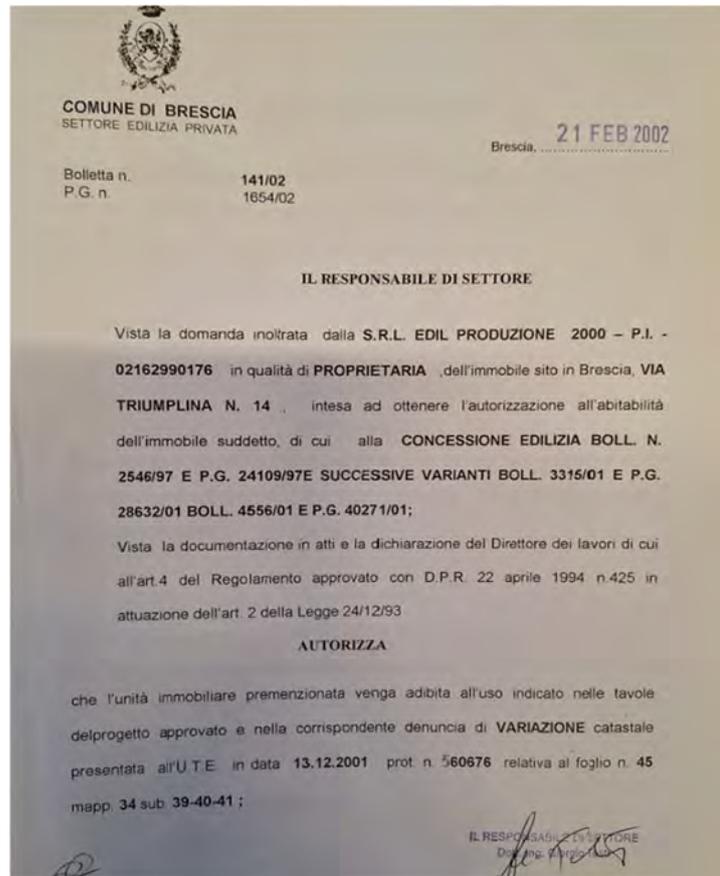
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LAVORI

TRATTASI DELLA COSTRUZIONE DI PARETI DIVISORIE INTERNE DI FABBRICATO COMMERCIO/DIREZIONALE DI CUI ALLA CITATA CONCESSIONE EDILIZIA, LE CUI OPERE NON SONO STATE ESEGUITE IN ATTESA DI DEFINIRNE L'ASSETTO FINALE, COSI' COME PRECISATO NELLA RICHIESTA DI AGIBILITA'/ABITABILITA' DEL 12/07/2000 BOLL. N.00/2995 - ABITABILITA' RILASCIATA CON DECRETO IN DATA 03/10/2000.

LE NUOVE OPERE NON MODIFICANO I VOLUMI E LE SUPERFICI COPERTE, COME PURE DICASI PER QUANTO ATTIENE LE FACCIATE.

Dett. Arch. A. J. 2001
STUDIO ARCHITETTICO

Tra i documenti del faldone relativo alla DIA è stata rilevata una comunicazione del responsabile del settore dell'edilizia privata datata 21.02.2002 (bolletta n. 141/02 e P.G. n. 1654/02) nella quale viene indicato quanto segue:



Nella comunicazione viene dato atto di una richiesta di abitabilità della società Edil Produzione 2000 e viene autorizzato che *“l’unità immobiliare premenzionata venga adibita all’uso indicato nelle tavole di progetto approvato e nella corrispondente denuncia di variazione catastale presentata all’UTE in data 13.12.2001 prot. 560676 relativa al foglio n. 45, mapp. 34 sub 39-40-41”*.

Sono inoltre state fornite ulteriori pratiche edilizie relative ad altre unità che si sviluppano all’interno del fabbricato nel quale è presente l’ufficio oggetto di valutazione, di seguito riepilogate:

- DIA prot. 3315 del 07.11.2001 per variante a titoli già rilasciati (la pratica è relativa alle unità al piano interrato e piano terra dell’edificio.
- PE 4888/2021 relativa ad una unità al piano secondo;
- DIA prot. 5012 del 2001 avente per oggetto unità al piano secondo e terzo;
- DIA prot. 43864 del 2001 avente per oggetto unità al piano secondo e terzo;
- DIA prot. 3181 del 2006 avente per oggetto unità al piano terra;
- DIA prot. 26145 del 2008 avente per oggetto unità al piano terra;
- DIA prot. 122430 del 2014 avente per oggetto unità al piano secondo

Le pratiche sopra elencate come anzidetto non sono afferenti all’ufficio situato al piano primo identificato con la particella 34 sub 40 e oggetto di procedura.

Sono state inoltre fornite due pratiche: pratica DIA prot. 4219 del 2001 e DIA prot. 2963 del 2001

geom. Andrea Bussi

per le quali tra la documentazione fornita è stata rilevata la comunicazione di diniego a firma del responsabile del settore edilizia privata.

--- OO --- OO ---

In ordine ai terreni è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale riporta quanto segue:

FOGLIO	MAPPALI	TIPOLOGIA	NOTE
2	169	D1 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva AnT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Limite rispetto allevamenti zootecnici Fasce di rispetto fiumi, laghi e lagune (art. 4 NTA del PTCP Fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrico Minore) Fascia tutela fiumi torrenti corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lettera c D.Lgs 22 Gennaio 2004 n 42) c 2150 Naviglio inferiore di Isorella
2	179	D1 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva AnT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Fasce di rispetto fiumi, laghi e lagune (art. 4 NTA del PTCP Fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrico Minore) Fascia tutela fiumi torrenti corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lettera c D.Lgs 22 Gennaio 2004 n 42) c 2150 Naviglio inferiore di Isorella
2	305, 313	D1 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva	Fascia tutela fiumi torrenti corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lettera c D.Lgs 22 Gennaio 2004 n 42) c 2150 Naviglio inferiore di Isorella

Figura 56: estratto del certificato di Destinazione Urbanistica fornito allo scrivente

Con particolare riferimento alle particelle 305 e 313 (terreni liberi) sul certificato consegnato viene indicato che gli stessi ricadono in zona *“D1-ambiti a destinazione prevalentemente produttiva”*.

Tale zona è regolamentata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT che, come obiettivi di piano, prevede quanto segue:

“Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.”

Gli indici di zona sono esposti all'art. 28.2 del quale si riporta un estratto:

28.2 Indici				
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (Slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	120
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	% SF	60
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	10
	SC		%	5
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Massima		m	12,00

Figura 57: estratto dell'art. 28.2 delle NTA

Per un migliore esame di quanto previsto per la zona nelle NTA del PGT del comune di Montirone si rimanda all'estratto delle norme allegato al CDU.

Si precisa che per l'eventuale futura edificazione dovranno essere presi contatti con il personale dell'ufficio tecnico anche al fine di meglio comprendere gli eventuali limiti, vincoli, parametri edilizi e tipologia costruttiva da insediare sul lotto.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione ricevuta dalla P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio.

Valutazioni in ordine alla conformità edilizia/amministrativa delle unità oggetto di valutazione

Comune di Montirone

L'impianto originario dei fabbricati nei quali insistono le unità facenti parte dei lotti 1¹⁰ e 2¹¹ è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 47 del 17.10.1990 avente ad oggetto "nuova costruzione da adibirsi a residenza, foresteria, laboratori, uffici e residenza custode" alla quale è poi succeduta la variante che costituisce l'ultimo stato autorizzato dei fabbricati.

In ordine alla conformità edilizia degli immobili si evidenzia quanto segue:

- Immobili facenti parte del **lotto 1**:

¹⁰ Particelle 179 subb 8-12-13-14-15-17

¹¹ Particelle 169 subb 1-4

- l'autorimessa identificata con la particella 179 sub 8 risulta conforme con quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante;
 - gli uffici al piano terra identificati con la particella 179 sub 12 risultano conformi con quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante; sulla tavola grafica viene indicata anche la porta che collega gli uffici con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di valutazione);
 - gli uffici al piano primo identificati con la particella 179 sub 17 presentano difformità in ordine alla distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante; la distribuzione interna è congruente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
 - il magazzino identificato con la particella 179 sub 13 presenta le seguenti difformità:
 - una delle due aperture di collegamento con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) non è rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante;
 - il laboratorio identificato con la particella 179 sub 14 presenta le seguenti difformità:
 - una delle due aperture di collegamento con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) non è rappresentata sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante;
- immobili facenti parte del **lotto 2**:

L'unità abitativa identificata con la particella 169 sub 1 presenta le seguenti difformità:

- al piano interrato vi è uno spazio destinato a cantina non indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante;
- la finestra presente nel locale lavanderia che affaccia sull'autorimessa non è indicata sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante;
- al piano terra la parete della cucina che confina con la scala che consente l'accesso al piano interrato dell'unità appare essere spostata rispetto a quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante e di conseguenza anche l'ingresso alla scala risulta spostato;
- il piano primo risulta conforme con quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante.

L'autorimessa identificata con la particella 169 sub 4 risulta conforme con quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Variante.

Comune di Brescia - Ufficio – particella 34 sub 40

L'impianto originario del fabbricato nel quale si sviluppa l'ufficio è stato autorizzato con il rilascio della Concessione Edilizia n. 230 STAT e 024109/97 P.G. del 12.03.1998 avente per oggetto

“demolizione capannoni e realizzazione fabbricato ad uso direzione-commerciale e residenziale” con la quale è stata demolita una vecchia struttura e realizzato il corpo di fabbrica nel quale insiste oggi l’unità oggetto di valutazione. Successivamente sono state rilasciate una Concessione in Variante (Concessione Edilizia n. 1084 STAT e 017296/98 P.G., BOLL n. 001943/98 del 26.11.1998) e presentate pratiche DIA nei primi anni 2000.

L’ultima pratica edilizia fornita allo scrivente e relativa all’ufficio identificato con la particella 34 sub 40 è la DIA prot. 4456 del 08.11.2001; **l’ufficio non risulta conforme per distribuzione interna dei locali** rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla DIA della quale si riporta un estratto:

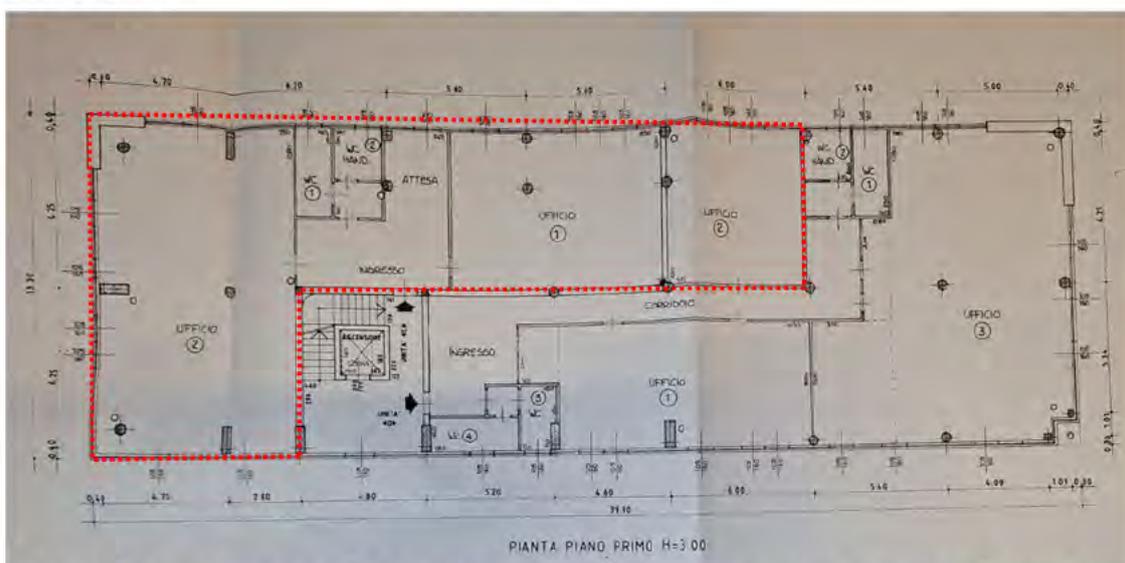


Figura 58: estratto dell’elaborato grafico allegato alla DIA 4456 - con perimetrazione tratteggiata di colore rosso viene indicata l’ambito dell’ufficio oggetto di valutazione identificato con la particella 34 sub 40

Sono presenti difformità in ordine alla distribuzione interna dei locali; sui luoghi sono stati rilevati divisori interni non indicati sull’elaborato grafico allegato alla DIA ed inoltre è presente il collegamento diretto con l’unità attigua attraverso una apertura sulla parete centrale che non è rappresentata sulla tavola grafica.

Si segnala che i divisori interni rilevati all’interno dell’ufficio sono in parte costituiti da pareti vetrate e/o cartongesso.

La situazione distributiva interna dell’ufficio corrisponde a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Vengono di seguito riepilogati i costi per la regolarizzazione amministrativa e catastale e/o sistemazione delle unità divise per lotti:

COSTI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA-CATASTALE DEGLI IMMOBILI	
descrizione	Costo in euro (oltre iva di legge)
LOTTO 1	
Costi tecnici per regolarizzazione amministrativa	8.000,00 €
Costi tecnici per regolarizzazione catastale	5.000,00 €
costi indicativi totali per regolarizzazione immobili lotto 1	13.000,00 €
LOTTO 2	
Costi tecnici per regolarizzazione amministrativa	5.000,00 €
Costi tecnici per regolarizzazione catastale	2.000,00 €
costi indicativi totali per regolarizzazione immobili lotto 2	7.000,00 €
LOTTO 3	
Costi tecnici per regolarizzazione amministrativa	---
Costi tecnici per regolarizzazione catastale	---
costi indicativi totali per regolarizzazione immobili lotto 3	---
LOTTO 4	
Costi tecnici per regolarizzazione amministrativa	5.000,00 €
Costi tecnici per regolarizzazione catastale	---
costi indicativi totali per regolarizzazione immobili lotto 4	5.000,00 €

Gli importi sopra indicati non considerano gli eventuali diritti e oneri richiesti dalla P.A. e con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato.

Gli importi indicativi sopra indicati verranno detratti dal valore di stima dei diversi lotti oggetto di valutazione.

G) ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Sono state **effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia** (per immobile **come ora identificati** e per nominativo della ditta e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati).

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] [REDACTED] VARINA S.R.L., iscritta a [REDACTED]. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

Comune di Montirone (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 2, part. 179, sub. 7¹²-8-12-13-14-15

sez. NCT, fg. 2, part. 169, sub. 1-4

sez. NCT, fg. 2, part. 305 e 313

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente valutazione.

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] e contro VARINA S.R.L., iscritta a Brescia il [REDACTED]. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

Comune di Montirone (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 2, part. 179, sub. 7¹³-8-12-13-14-15

sez. NCT, fg. 2, part. 169, sub. 1-4

sez. NCT, fg. 2, part. 305 e 313

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente valutazione.

Nella sezione "D" della nota viene indicato quanto segue:

"la presente in estensione di quella iscritta a Brescia il 9.8.2013 ai nn. 28619/4909"

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] e contro VARINA S.R.L., iscritta a Brescia il [REDACTED]. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

Comune di Montirone (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 2, part. 179, sub. 7¹⁴-8-12-13-14-15

sez. NCT, fg. 2, part. 169, sub. 1-4

sez. NCT, fg. 2, part. 305 e 313

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente valutazione.

- ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante "ruolo" a favore di [REDACTED] e contro VARINA S.R.L. in liquidazione, iscritta a Brescia il [REDACTED]. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

¹² Precedente identificazione catastale dell'attuale unità identificata con la particella 179 sub 17

¹³ Precedente identificazione catastale dell'attuale unità identificata con la particella 179 sub 17

¹⁴ Precedente identificazione catastale dell'attuale unità identificata con la particella 179 sub 17

Comune di Montirone (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 2, part. 179, sub. 13-14

- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e contro VARINA S.R.L. (indicato come debitore ipotecario)¹⁵, iscritta a Brescia il 10.01.2011, RG 672, RP 130. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente valutazione.

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] e contro VARINA S.R.L., trascritto a Brescia il [REDACTED]. Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

Il pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto della presente valutazione.

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VARINA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro VARINA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, trascritta a Brescia il 26.04.2024, RG 18130, RP 12714. Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Brescia (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 45, part. 34, sub. 40

Comune di Montirone (BS) – catasto fabbricati:

sez. NCT, fg. 2, part. 179, sub. 8-12-13-14-15-17

sez. NCT, fg. 2, part. 169, sub. 1-4

sez. NCT, fg. 2, part. 305 e 313

Per una migliore ed approfondita analisi delle ispezioni ipotecarie si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.

H) RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia in ordine agli immobili oggetto di valutazione è stato fornito quanto segue:

- l'Agenzia delle Entrate di Brescia ha trasmesso allo scrivente un contratto di comodato ad uso gratuito (identificativo TMK12L008426000EE) stipulato tra la società Varina s.r.l.

¹⁵ Nella nota sono indicati i sig.ri Varinelli Michele e Varinelli Corrado come terzi datori di ipoteca

e la VCM datato 01.09.2012 nel quale viene indicato che la società Varina concede “...in temporaneo comodato alla società VCM s.r.l. in liquidazione che accetta...” le unità identificate con le particelle 179 sub 12 e 13 (uffici piano terra e magazzino oggetto di valutazione).

Si riporta un estratto del contratto di comodato fornito:

Con la presente scrittura privata redatta in triplice copia, avente ogni effetto di legge, sottoscritta in data **01/09/2012** tra i soggetti:

- **VARINA SRL** con sede in Montirone (BS), via Palazzo 4/C, Partita IVA, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia nr. 03100620172, rappresentata, dal Legale Rappresentante, nella persona del sig. Varinelli Michele nato a Brescia il 04/05/1973, C.F. VRNMHL73E04B157S di seguito indicata come parte **comodante**, da una parte;
- **V.C.M. SRL in liquidazione** con sede in Montirone (BS) Via Artigianale n. 71, Partita IVA, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia nr. 02907170985, rappresentata dal Liquidatore, nella persona del Sig. Varinelli Corrado, nato a Brescia il 18 marzo 1964 residente in Montirone (BS) via Artigianale n. 77, C.F. VRNCRD64C18B157X, di seguito indicata anche come **comodatario**, dall'altra parte;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) La società Varina Srl da e concede in temporaneo comodato alla società VCM SRL in liquidazione che accetta, i seguenti beni immobili:

- in comune di Montirone (BS) via Artigianale n. 71, piano terra, porzione di immobile adibito ad uso magazzino, identificativi catastali: fg.2 part. 179 sub. 13 cat. C/2 R.C. €. 581,01 comprese attrezzature mobili ed arredi come da elenco a parte sottoscritto dalle parti;
- porzione di immobile adibito ad uso ufficio, identificativi catastali: fg. 2 part. 179 sub. 12 cat. A/10 R.C. €. 724,33 comprese attrezzature, mobili ed arredi come da elenco a parte sottoscritto dalle parti;

Figura 59: estratto del contratto

Nel contratto viene indicato che la durata è “...a tempo indeterminato...”.

In ordine al contratto di comodato sopra descritto il curatore ha trasmesso allo scrivente copia della comunicazione di recesso inoltrata alla società comodataria.

L’Agenzia delle Entrate di Brescia ha inoltre comunicato che, da una interrogazione del proprio archivio, sono stati rilevati due contratti registrati presso gli uffici di Asti e Milano.

È stata pertanto inoltrata richiesta presso gli uffici competenti di Asti e Milano:

- l’ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Asti ha trasmesso un contratto di locazione (codice contratto BS184) datato 04.10.2019 con il quale la società Varina concede in locazione alla società “Wind-3” una porzione di terreno della particella 179 di circa 30 mq per l’installazione di una stazione radio per telecomunicazioni; si riporta nel seguito l’estratto del contratto di locazione:

ART. 1 - OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di circa mq. 30 (trenta), sita in Comune di Montirone (BS), Via Artigianale n. 71, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Montirone, al foglio n. 2, particella n. 179, il tutto come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) (di seguito, "Porzione Locata"), che, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto (nel seguito il "Contratto").

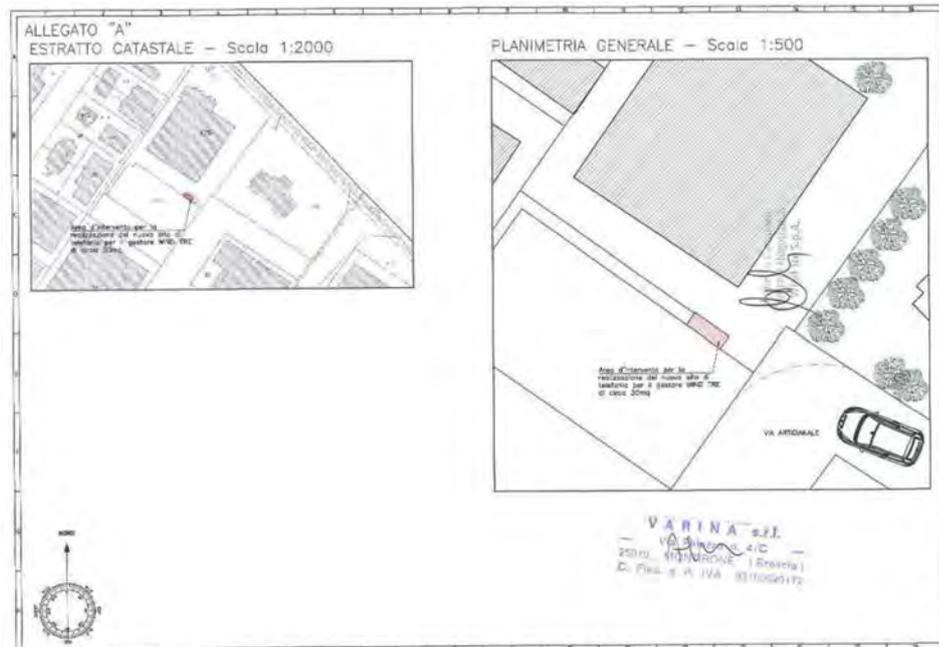
La Locatrice dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che la porzione di terreno concessa in locazione è utilizzata ad uso parcheggio.

La Porzione Locata sarà utilizzata per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

Figura 60: estratto del contratto

All'art. 2 del contratto di locazione viene indicato che la durata di locazione è pari a 9 anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Allegato al contratto vi è inoltre l'estratto di mappa con l'indicazione della porzione di area oggetto di contratto di locazione e del quale si riporta un estratto:



L'area come rappresentata sugli allegati al contratto di locazione fornito corrisponde all'area recintata con installata l'antenna radio come rilevata sui luoghi.

- l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano ha trasmesso una comunicazione con la quale riferisce che "...non vi sono adempimenti a carico di questo ufficio per l'imposta di registro...".

A seguiti di accesso atti sono stati trasmessi i documenti esaminati; non sono stati trasmessi allo scrivente ulteriori documenti in ordine a contratti di locazione/comodato relativi agli immobili oggetto di procedura.

Nel corso del sopralluogo l'ufficio di Brescia in via Triumplina identificato con la particella 34 sub 40 risultava utilizzato dalla società [REDACTED] sul punto non sono stati forniti

contratti di locazione allo scrivente dall’Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta documenti. Il Curatore Fallimentare ha trasmesso allo scrivente un “*contratto di locazione di unità immobiliari ad uso non abitativo*” del 07.03.2017 stipulato tra la società Varina s.r.l. in liquidazione e la società [REDACTED] avente per oggetto l’ufficio di Brescia oggetto di valutazione ed identificato con la particella 34 sub 40:

ARTICOLO 2 – OGGETTO

2.1. VARINA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE concede a [REDACTED] che accetta per sé e per i suoi aventi causa: l’immobile sito in Brescia – Via Triumplina n. 14 posto al Primo piano del complesso direzionale denominato “TRE VALLI” e composto da: ingresso, cinque locali ad uso ufficio, biservizi, meglio identificato catastalmente, come da documento contrattuale n. 1, come segue: Comune di Brescia cod. B157 – sez. Urb. - NCT – foglio 45 – mappale 34 – sub. 40 – Z.C. – 2 cat. A/10 Cl. 5 (ufficio), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ai seguenti patti e condizioni.

Figura 61: estratto del contratto di locazione fornito allo scrivente da parte del Curatore

Nel contratto viene indicato che la durata “...è di 6 (sei) anni con inizio dal 01.03.2017 e termine al 28.02.2023 e sarà tacitamente rinnovata di altri 6 (sei) anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte mediante lettera raccomandata R.R. o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza nei casi previsti dall'art. 29 della legge 392/78...”.

Viene indicato inoltre che il canone di locazione è stabilito in € 22.800,00 annui.

Per il contratto sopra descritto è stata trasmessa allo scrivente anche l’attestazione dell’avvenuta registrazione presso l’Agenzia delle Entrate ufficio “DPMI1 UT MILANO 1” dalla quale risulta che il contratto è stato registrato in data 08.03.2017 al n. 004701; nell’attestazione di avvenuta registrazione viene indicato che la fine della locazione è fissata per il 28.02.2029.

Si riporta in estratto l’attestazione di avvenuta registrazione fornita allo scrivente:

dati relativi all'anno 2017			
del contribuente 03100620172 - VARINA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE			
Atto			
Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	8/3/2017
Ufficio registrazione	DPM11 UT MILANO 1 (TNL)	Numero	004701
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG. IVA (S2)		
Data stipula	1/3/2017	Valore dichiarato	22.800,00 € annuale
Atto soggetto ad IVA		Data fine locazione	28/2/2029
Data inizio locazione	1/3/2017		
Codice identificativo contratto	TNL17T004701000LC		
Protocollo Telematico	17030810330132644		
elenco delle controparti			
- 03379210986			

Figura 62: estratto l'attestazione di avvenuta registrazione fornita allo scrivente

I) INDICAZIONI IN ORDINE ALL'IMU E TASI

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'ufficio Tributi del comune di Montirone in ordine all'IMU e alla Tasi degli immobili oggetto di valutazione.

Il personale dell'ufficio Tributi ha inviato allo scrivente gli accertamenti IMU relativi ai fabbricati situati nel comune di Montirone (che verranno allegati alla presente relazione) ed ha comunicato che in ordine al lotto edificabile è già stato inviato un calcolo al curatore fallimentare.

J) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

Come indicato nel testo della relazione la superficie delle scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo del corpo di fabbrica che insiste sulla particella 179 e lo spazio al piano interrato definiti su l'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili non sono stati considerati nella determinazione delle superfici e quindi non verrà assegnato valore in quanto trattasi di beni comuni alle unità principali identificate con le particelle 179 sub 8 e 17.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione	=	superficie complessiva in mq
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' VARINA S.R.L.						
immobili situati nel comune di Montirone (BS)						
fg. NCT/2, part. 179, sub 8						
1	autorimessa piano terra	22,00	*	1,00	=	22,00
fg. NCT/2, part. 179, sub 12						
2	uffici piano terra	150,00	*	1,00	=	150,00
fg. NCT/2, part. 179, sub 13						
3	magazzino piano terra	640,00	*	1,00	=	640,00
fg. NCT/2, part. 179, sub 14						
4	laboratorio piano terra	460,00	*	1,00	=	460,00
fg. NCT/2, part. 179, sub 15 (superficie dedotta dall'indicazione riportata sull'elenco subalterni della particella 179)						
5	lastrico solare	2.212,00	*	1,00	=	2.212,00
fg. NCT/2, part. 179, sub 17						
6	uffici piano primo	154,00	*	1,00	=	154,00
fg. NCT/2, part. 169, sub 1						
7	abitazione piano terra	198,00	*	1,00	=	198,00
	portico piano terra	26,00		0,50		13,00
	abitazione piano primo	145,00	*	1,00	=	145,00
	balconi piano primo	16,00		0,50		8,00
	locali accessori piano interrato	148,00	*	0,50	=	74,00
superficie totale						438,00
fg. NCT/2, part. 169, sub 4						
8	autorimessa piano interrato	248,00	*	1,00	=	248,00
fg. NCT/2, part. 305						
9	terreno (area urbana)	2.000,00	*	1,00	=	2.000,00
fg. NCT/2, part. 313						
10	terreno (area urbana)	1.250,00	*	1,00	=	1.250,00
immobili situati nel comune di Brescia (BS)						
fg. NCT/45, part. 34, sub 40						
11	ufficio piano primo	200,00	*	1,00	=	200,00

K) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima. Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, uffici ecc...);
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc....

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

L) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche delle diverse zone e delle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

La stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale e amministrativa reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è stato considerato nel valore assegnato alle strutture.

La valutazione operata dallo scrivente ha individuato un valore unitario al mq che tenga conto della situazione attuale degli immobili e con la finalità di stimolare la partecipazione alla vendita competitiva.

Si riportano nel seguito le valutazioni delle singole unità oggetto della presente relazione:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' VARINA S.R.L.

immobili situati nel comune di Montirone (BS)

n.	tipologia di immobile	categoria catastale	tipologia di immobili	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale in €
1	fg. NCT/2, part. 179, sub 8	C/6	autorimessa	22,00	*	a corpo	=	€ 6.000,00
2	fg. NCT/2, part. 179, sub 12	A/10	uffici	150,00	*	€ 475,00	=	€ 71.250,00
3	fg. NCT/2, part. 179, sub 13	D/7	capannone	640,00	*	€ 400,00	=	€ 256.000,00
4	fg. NCT/2, part. 179, sub 14	D/7	capannone	460,00	*	€ 400,00	=	€ 184.000,00
5	fg. NCT/2, part. 179, sub 15	F/5	lastrico solare	2.212,00		a corpo		€ 15.000,00
6	fg. NCT/2, part. 179, sub 17	A/10	uffici	154,00	*	€ 475,00	=	€ 73.150,00
7	fg. NCT/2, part. 169, sub 1	A/7	abitazione in villino	438,00	*	€ 1.000,00	=	€ 438.000,00
8	fg. NCT/2, part. 169, sub 4	C/6	autorimessa	248,00		a corpo		€ 70.000,00
9	fg. NCT/2, part. 305	F/1	area urbana - terreno edificabile	2.000,00	*	€ 90,00	=	€ 180.000,00
10	fg. NCT/2, part. 313	F/1	area urbana - terreno edificabile	1.250,00	*	€ 90,00	=	€ 112.500,00
immobili situati nel comune di Brescia (BS)								
11	fg. NCT/45, part. 34, sub 40	A/10	uffici	200,00	*	€ 1.500,00	=	€ 300.000,00

Ai valori sopra indicati, per la determinazione del valore base d'asta dei diversi lotti, sono inoltre da considerare le seguenti circostanze:

- ai valori di stima del **lotto 1**:
 - viene applicata una percentuale di svalutazione pari al 10% al valore del magazzino e del laboratorio identificati con le particelle 179 sub 13 e 14 in considerazione del fatto che per accedere all'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) è necessario attraversare l'area scoperta della particella 179 sub 13 o le aperture presenti tra le unità come descritte nel testo della relazione.
 - viene prevista inoltre una riduzione di € 15.000,00¹⁶ al fine di considerare la necessità di rendere autonomi gli impianti tecnologici degli immobili facenti parte del lotto 1 che al momento del sopralluogo sono stati rilevati in comunione con l'unità identificata con la particella 179 sub 11 (non oggetto di procedura) circostanza confermata anche nel corso del sopralluogo dai sig.ri Varinelli.
 - vengono detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa e catastale come indicati a pag. 59 della presente relazione.
- ai valori di stima del **lotto 2**:
 - viene applicata una percentuale di svalutazione pari al 15% in considerazione del fatto che vi è un'area esterna non esclusiva e l'unità abitativa è collocata in contesto non prettamente residenziale;
 - vengono detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa e catastale come indicati a pag. 59 della presente relazione.
- ai valori di stima del **lotto 3**:
 - viene prevista una svalutazione del 15% in considerazione del fatto che il lotto non presenta nello stato di fatto un accesso diretto e indipendente dalla pubblica via; il confine est affaccia verso un'area pubblica destinata nello stato di fatto a parcheggio.
- ai valori di stima del **lotto 4**:
 - sono detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa e catastale come indicati a pag. 59 della presente relazione

Il valore base d'asta dei lotti come previsti dallo scrivente, considerate le circostanze sopra esposte, può essere come di seguito indicato:

¹⁶ Importo indicativo che dovrà essere confermato a seguito di preventivazione puntuale

RIEPILOGO VALORI BENI IMMOBILI			
n°	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	TIPOLOGIA IMMOBILE	valutazione
LOTTO 1			
1	fg. NCT/2, part. 179, sub 8	autorimessa	€ 6.000,00
2	fg. NCT/2, part. 179, sub 12	uffici	€ 71.250,00
3	fg. NCT/2, part. 179, sub 13	magazzino	€ 256.000,00
	percentuale di svalutazione pari al 10% che considera le modalità di accesso all'unità non oggetto di procedura (particella 179 sub 11)		-€ 25.600,00
	valore totale magazzino particella 179 sub 13		€ 230.400,00
4	fg. NCT/2, part. 179, sub 14	laboratorio	€ 184.000,00
	percentuale di svalutazione pari al 10% che considera le modalità di accesso all'unità non oggetto di procedura (particella 179 sub 11)		-€ 18.400,00
	valore totale magazzino particella 179 sub 14		€ 165.600,00
5	fg. NCT/2, part. 179, sub 15	lastrico solare	€ 15.000,00
6	fg. NCT/2, part. 179, sub 17	uffici	€ 73.150,00
TOTALE DI STIMA UNITA' FACENTI PARTE DEL LOTTO 1			€ 561.400,00
riduzione per rendere autonomi gli impianti			€ 15.000,00
costi sistemazione amministrativa e catastale			€ 13.000,00
VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 1			€ 533.400,00
LOTTO 2			
7	fg. NCT/2, part. 169, sub 1	abitazione in villino	€ 438.000,00
8	fg. NCT/2, part. 169, sub 4	autorimessa	€ 70.000,00
TOTALE DI STIMA UNITA' FACENTI PARTE DEL LOTTO 2			€ 508.000,00
percentuale di svalutazione pari al 15% in considerazione del fatto che vi è un'area esterna non esclusiva e collocata in contesto non prettamente residenziale			€ 76.200,00
costi sistemazione amministrativa e catastale			€ 7.000,00
VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 2			€ 424.800,00

LOTTO 3			
9	fg. NCT/2, part. 305	terreno edificabile	€ 180.000,00
10	fg. NCT/2, part. 313	terreno edificabile	€ 112.500,00
TOTALE DI STIMA UNITA' FACENTI PARTE DEL LOTTO 3			€ 292.500,00
percentuale di svalutazione pari al 15% in considerazione del fatto che il lotto non presenta nello stato di fatto un accesso diretto e indipendente dalla pubblica via; il confine est affaccia verso un'area pubblica destinata nello stato di fatto a parcheggio			€ 43.875,00
VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 3			€ 248.625,00
LOTTO 4			
11	fg. NCT/45, part. 34, sub 40	ufficio	€ 300.000,00
TOTALE DI STIMA UNITA' FACENTI PARTE DEL LOTTO 4			€ 300.000,00
costi sistemazione amministrativa e catastale			€ 5.000,00
VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 2			€ 295.000,00

In conclusione viene di seguito riassunto il valore da intendersi quale valore base d'asta dei singoli lotti come previsti dallo scrivente (valori arrotondati):

RIASSUNTO VALORI LOTTI (al netto delle decurtazioni come indicate in relazione) da considerare come valore base d'asta	
lotti	valutazione in €
lotto 1	€ 533.000,00
lotto 2	€ 425.000,00
lotto 3	€ 250.000,00
lotto 4	€ 295.000,00
totale complessivo	€ 1.503.000,00

Per un valore complessivo dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione pari a € **1.503.000,00**.

M) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo “B” a pag. 2;
- gli immobili oggetto di valutazione, considerato che consistono in più unità che si sviluppano all’interno di corpi di fabbrica distinti, sono stati suddivisi in quattro lotti:
 - **Lotto n. 1:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 179 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 8 - autorimessa
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 12 - uffici
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 13 – laboratorio/magazzino
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 14 – laboratorio/magazzino
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 15 – lastrico solare
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 179 sub 17 - uffici
 - **Lotto n. 2:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 169 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 169 sub 1 - abitazione
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 169 sub 4 - autorimessa
 - **Lotto n. 3:** costituito dalle unità che insistono sulla particella 169 del foglio 2 del comune di Montirone e che sono identificate al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 305 – area urbana
 - Sez. NCT, Fg. 2 Particella 313 – area urbana
 - **Lotto n. 4:** costituito dall’ufficio situato nel comune di Brescia identificato al catasto fabbricati con i seguenti estremi:
 - Sez. NCT, Fg. 45 Particella 34 sub 40 - ufficio
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo “E” a pag. 14; a seguito della descrizione di ogni singola unità vi è l’indicazione e la descrizione delle difformità catastali se rilevate;
- in ordine alle unità facenti parte del lotto 1 si segnala che:
 - le particelle oggetto di valutazione sono situate in un fabbricato nel quale è presente anche una unità non oggetto di valutazione, se non per il lastrico solare come meglio verrà descritto nel seguito;
 - la circostanza appare significativa in termini fattuali di accesso, nel senso che l’unità non oggetto di procedura non dispone di un accesso autonomo diretto dalla pubblica via, ma per arrivare alla stessa è necessario passare sull’area esterna della particella 179 sub

13;

- si segala altresì che una volta arrivati sull'area dell'unità 179 sub 11 (non oggetto di procedura) risulta che questa dispone solamente di un accesso pedonale verso l'esterno; la circostanza risulta significativa in quanto lo stato di fatto ha messo in luce che i passaggi carrai sono di fatto esistenti all'interno dell'edificio attraverso collegamenti realizzati tra la predetta unità e le particelle 179 sub 13 e 14, in particolare:
 - dalla unità 179 sub 13 un passaggio che per caratteristiche è carraio ed uno di minori dimensioni;
 - dalla unità 179 sub 14 un passaggio che per caratteristiche è carraio ed uno di minori dimensioni.
- infine si evidenzia che una parte dei servizi igienici e spogliatoi di pertinenza della particella 179 sub 14 è accessibile esclusivamente dall'unità non oggetto di procedura ed indentificata con la particella 179 sub 11.

La descrizione è finalizzata a rendere conto in modo descrittivo dello stato di fatto presente sui luoghi in termini di passaggio e possibili commistioni anche rispetto a unità non oggetto della presente valutazioni e che però interessano le unità acquisite al fallimento.

- per l'esame della documentazione amministrativa consegnata allo scrivente si rimanda alla lettura del paragrafo "F" di pag. 50;
- per l'esame delle ricerche effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si rimanda a quanto descritto al paragrafo "G" di pag. 58;
- l'analisi dei contratti d'affitto e di locazione forniti allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate è riportata al paragrafo "J" di pag. 60;
- la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale reperita e dalle indagini presso gli uffici della P.A.;
- il valore degli immobili oggetto di perizia può essere come di seguito riassunto (importi che considerano le riduzioni dei valori di stima per la definizione del prezzo base d'asta, come meglio indicato a pag. 69-70):

RIASSUNTO VALORI LOTTI (al netto delle decurtazioni come indicate in relazione) da considerare come valore base d'asta	
lotti	valutazione in €
lotto 1	€ 533.000,00
lotto 2	€ 425.000,00
lotto 3	€ 250.000,00

lotto 4	€ 295.000,00
totale complessivo	€ 1.503.000,00

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di avere redatto la presente nel rispetto delle norme di etica professionale e tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, ritiene di aver espletato l'incarico affidato.

In fede,

geom. Andrea Bussi

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona

Iscrizione Albo
N. 3839

Geometra
Andrea Bussi

Verona, lì 23.04.2024

Allegati:

- a) fascicolo fotografico lotto 1
- b) fascicolo fotografico lotto 2
- c) fascicolo fotografico lotto 3
- d) fascicolo fotografico lotto 4
- e) documentazione catastale lotto 1
- f) documentazione catastale lotto 2
- g) documentazione catastale lotto 3
- h) documentazione catastale lotto 4
- i) documentazione amministrativa lotti 1-2
- j) documentazione amministrativa lotto 4
- k) Certificato di Destinazione urbanistica
- l) documentazione fornita allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate in ordine ai contratti di locazione/affitto
- m) contratto di locazione fornito dal curatore e relativa attestazione di registrazione
- n) elenchi sintetici e visure effettuate presso la CC.II.
- o) documentazione fornita da parte dell'ufficio commercio del comune di Montirone in ordine all'IMU