

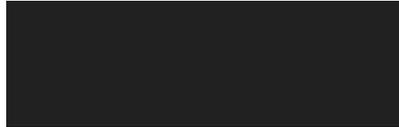
Tribunale di BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

D.B. s.r.l.

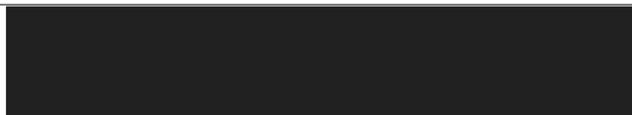
Piazza Garibaldi n. 4 - 25027 – Quinzano D'Oglio
n. 68/2023 R.F.

Giudice Delegato:

Curatore del fallimento:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN
Borgo San Giacomo (BS)
via Leonardo da Vinci n. 7



Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Brescia
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 69/2023 R.F.
D.B. s.r.l.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali	9
2.3	Confini	10
2.4	Stato di possesso	10
2.3	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	22
2.4	Attestato di Prestazione Energetica.....	22
2.5	La provenienza	22
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	22
2.7	La ricerca del più probabile valore di mercato	25
3.	GENERALITA' E PREMESSE.....	27

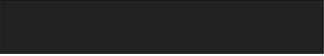
soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio. Si precisa che i titoli edilizi si riferiscono alla totalità dell'immobile, che è promiscuo con altra Liquidazione Giudiziale, nello specifico la 69/2023, DB s.r.l. con curatrice la 

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e consultando la banca dati di Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia sezione Territorio oltre che con colloqui telefonici e corrispondenza mail con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo. Il citato Comune ha, infatti, inoltrato allo scrivente i titoli edilizi abilitativi riferiti all'immobile, che poi sono stati controllati in fase di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto

con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

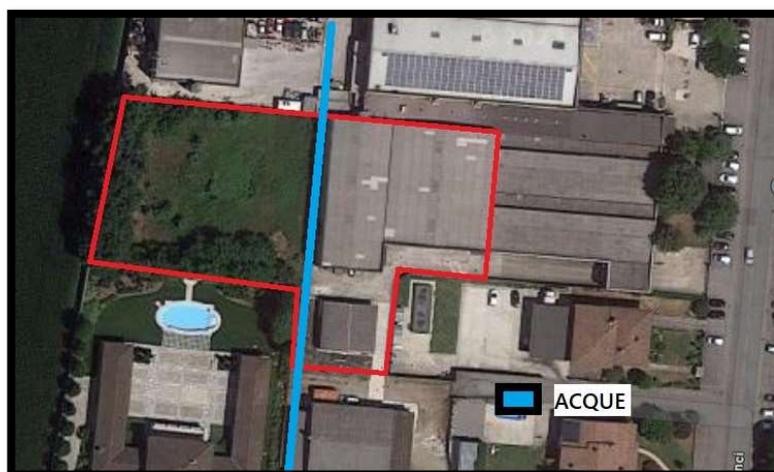
2. BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)

2.1 Descrizione e la consistenza

Edificio produttivo promiscuo con altra liquidazione giudiziale, la 68/2023 De Bert di [REDACTED] [REDACTED] Inserita in zona mista, produttiva e residenziale, è il frutto dell'ampliamento del 1995 all'edificio originale, realizzato nel 1982 ed in capo ad altra L.G. completato nel 1983 con la realizzazione di una tettoia oltre che alla concessione di un portico "carico e scarico" da cui avviene l'accesso all'immobile dalla via Leonardo da Vinci all'altezza del civico 7. L'accesso ed il portico di carico e scarico sono di proprietà della L.G. 68/2023, senza servitù di passaggio a favore della D.B. s.r.l. si precisa, comunque, che senza l'utilizzo dell'accesso il fondo risulterebbe intercluso. Realizzato in elementi prefabbricati e serramenti metallici l'ampliamento ha anche una porzione di corte prospiciente l'accesso carrale ed una su lato ovest. Visionati i titoli abilitativi e la scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Brescia lo scrivente segnala che la distribuzione interna è difforme a quanto concesso, manca infatti il tunnel per uscita d'emergenza di lato nord, correttamente rappresentato sulla scheda catastale. In fase di accesso agli atti lo scrivente ha visionato, allegata alla pratica edilizia, la tavola di esame progetto preventivo V.V.F. che rappresenta correttamente il tunnel, ciò non fa in modo che la modifica al permesso originario sia autorizzata, per tanto si conferma la difformità. Sulla scheda catastale non è segnalata l'apertura di collegamento con la porzione di fabbricato originario, correttamente rappresentata nella pratica edilizia. Dal sopralluogo effettuato si segnala la presenza di un soppalco con struttura in ferro che occupa metà della prima campata del capannone. Sulla sopra citata tavola di progetto V.V.F. è riportato un soppalco (disegnata una scala d'accesso e soppalco riportato anche in sezione) difforme a quanto rilevato sul posto. Lo scrivente non conteggerà la superficie del soppalco, che potrà essere smontata ed oggetto di cessione con vendita di beni mobili in capo alla L.G. Di fronte all'accesso carrale una piattaforma di carico correttamente rappresentata nel titolo edilizio. La porzione di fabbricato è in proprietà superficaria, con Comune di Borgo San Giacomo proprietario per l'area. L'intervento era infatti inserito in PIP ed includeva anche dei terreni di proprietà della DB srl, ovvero i numeri 320, 312, 316 e 308. Detti mappali sono divisi dal fabbricato in mappa da un corso d'acqua (interrato) la cui proprietà è

del demanio dello Stato. Completa la consistenza degli immobili in capo alla D.B. s.r.l. un'area urbana distinta dal mappale 147 sub 5 (già a catasto fabbricati). Su detta area insiste un fabbricato con struttura in ferro e copertura in eternit con dei teli in PVC a chiusura dei perimetrali. Il fabbricato non risulta autorizzato, ai fini della presente lo scrivente ne quantifica le spese per la demolizione scontandole dal valore totale calcolato dell'immobile. Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico del mappale 147 il confine ovest è rappresentato con spigolo a 90° mentre sul posto la recinzione piega (togliendo, di fatto, superficie al sub 7 confinante), lo scrivente non ha trovato nessun documento che ne giustifichi la modifica. Nei successivi capitoli si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica con l'indicazione puntuale della zona di P.G.T. per i mappali oggetto della presente. La curatrice della L.G. ha assegnato, inoltre, incarico a ditta specializzata per l'analisi del materiale impiegato per il manto di copertura, il report di dette analisi è allegato alla presente. Le analisi hanno riscontrato la presenza di amianto sulla sola copertura del fabbricato abusivo distinto dal mappale 147, per cui è già scontata la demolizione, mentre per la copertura del capannone non è stata rilevata la presenza di amianto. Lo scrivente precisa che dal secondo passaggio in comune, al lordo quindi del sopralluogo, l'ufficio tecnico ritiene legittimato lo stato di fatto dei luoghi. Viene applicato anche uno sconto relativo ad eventuali vizi occulti in ragione del 5%, ovvero difetti dell'immobile che lo rendono inidoneo all'uso a cui è destinato o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, anomalie comunque non evidenti o non facilmente riconoscibili al momento del sopralluogo di accertamento effettuato dallo scrivente, ma che potrebbero manifestarsi successivamente. Detta detrazione è a compensazione, anche, per eventuale mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerato, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo esposto in perizia per allineamento dell'immobile alla normativa vigente, ivi compresa la conformità degli impianti.

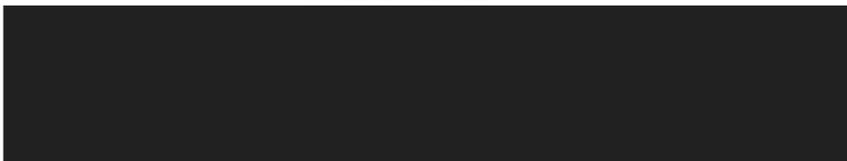
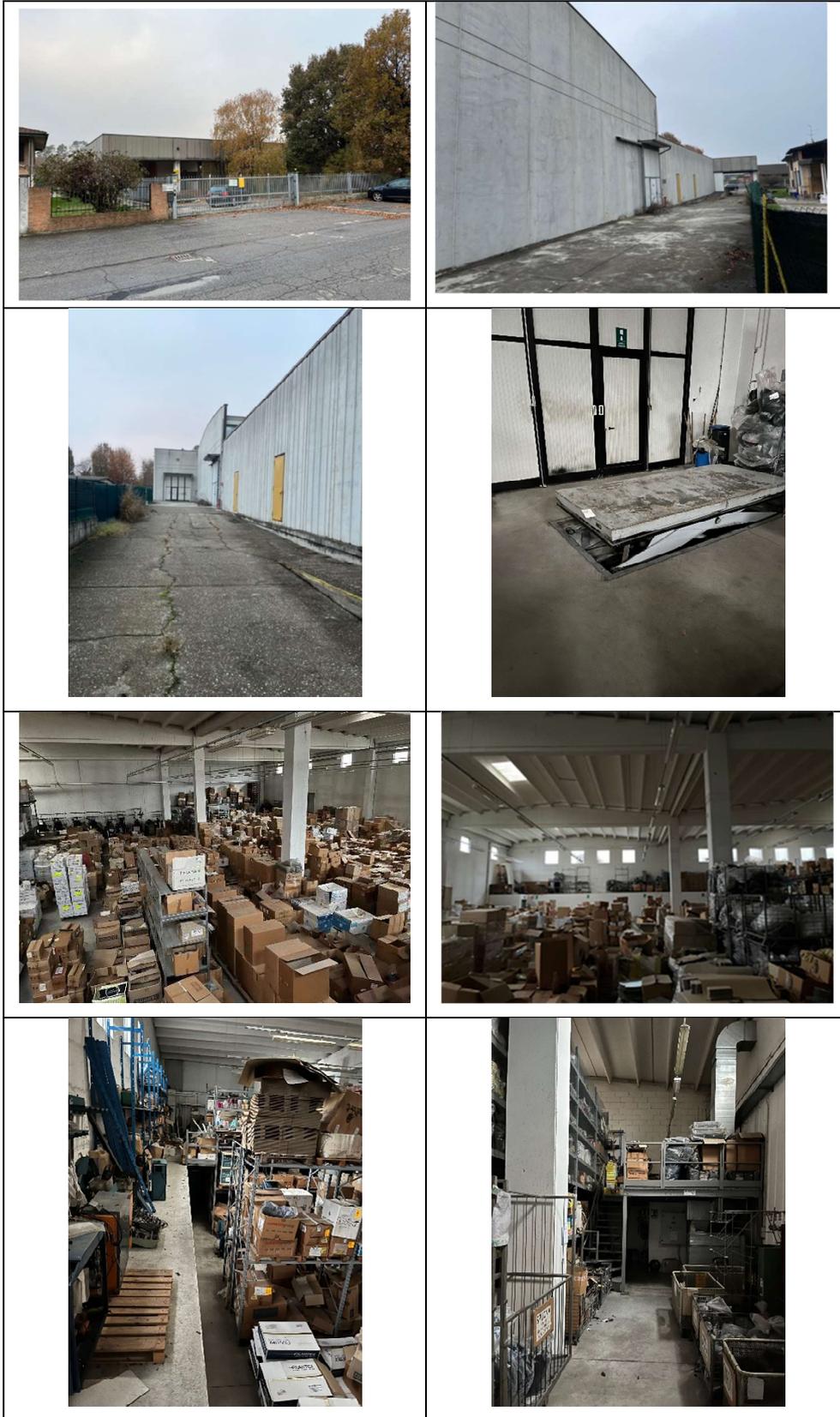
Vista aerea



Geom. Aldo Astolfi



Documentazione fotografica





2.2 Dati catastali

1) Comune di **BORGO SAN GIACOMO**

a) Quota 1/1 di **piena proprietà**

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 17, Via Leonardo da Vinci n. 5:

- mappale 147/5, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 600.

CT, foglio 17:

- mappale 320 di are 5.15

- mappale 308 di are 8.15;

- mappale 312 di are 5.08;

- mappale 316 di are 2.51.

Mappali su cui gravano i vincoli imposti dalla convenzione stipulata con altri coobbligati. La convenzione regolamentava oneri di urbanizzazione primaria del PIP 1 ai punti a) e b), imponeva la cessione di mq 323 ai "lottizzanti", riservando al Comune il diritto di richiedere la somma di denaro



b) Quota 1/1 proprietà superficiaria

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 17, Via Leonardo da Vinci n. 7:

- mappale 146/2, piano T, categoria D/7, RC Euro 4.957,99.

2.3 Confini

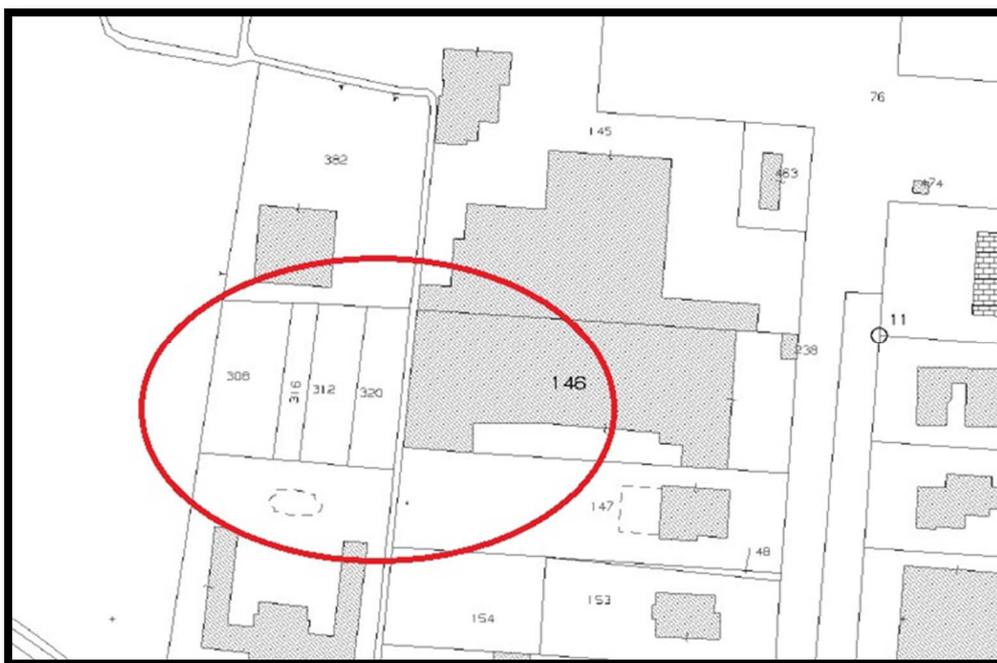
Si descrivono i confini dedotti dall'estratto mappa:

Nord in aderenza con il fabbricato del mappale 145 e con il mappale 382, ad est con il sub 1 del mappale 146, a sud con il mappale 147 e 154, a ovest con il mappale 72. Come già detto in descrizione in mappa catastale è identificato un corso d'acqua non materializzabile sul posto che percorre l'area in capo alla D.B. s.r.l. da nord a sud dividendo, in corrispondenza della fine del fabbricato mappale 146, dai mappali 320, 312, 316 e 308.

2.4 Stato di possesso

L'immobile, alla luce del sopralluogo effettuato in data 28 novembre 2023, risulta libero da persone.

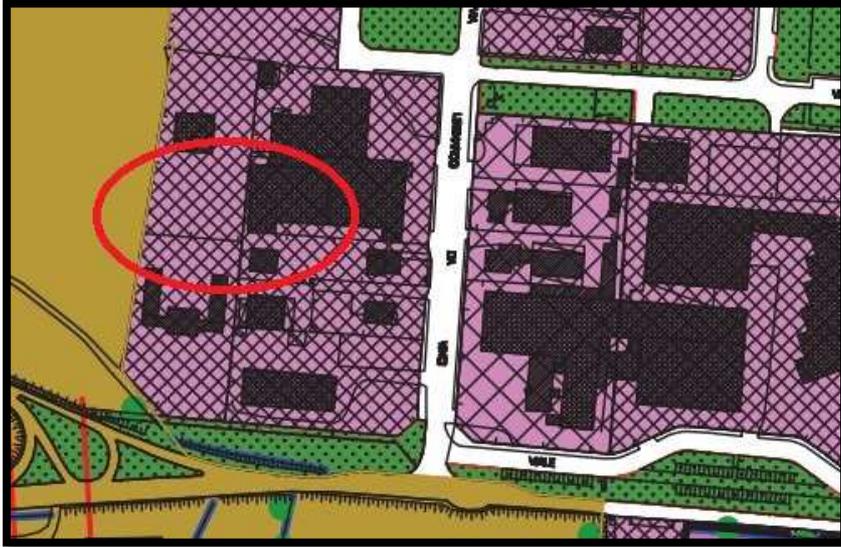
ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO P.G.T. e C.D.U.

Estratto P.G.T. Azzonamento Nord-Capoluogo-Padernello-Motella-Farfengo e legenda a seguire





AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:		PdR - NTA
	Zona A - Nuclei di antica formazione	NORME SPECIFICHE (Art. 23, punto 2 N.T.A. PdR)
	Zona B1 - Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione	Art. 23-24 - ALL I
	Zona B2 - Quartieri residenziali sviluppati per addizione	Art. 25-25.1
	Zona B3 - Residenziale rada in lotti di grandi dimensioni	Art. 25-25.2
	Zona C1 - Residenziale di espansione di iniziativa privata attuata o in corso di attuazione	Art. 25-25.3
	Zona C2 - Residenziale di espansione di iniziativa pubblica attuata o in corso di attuazione - peep	Art. 26-26.1
	Zona D1 - Zona produttiva consolidata	Art. 26-26.2
	Zona D2 - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica in fase di attuazione	Art. 27-27.1
		Art. 27-27.2

LEGENDA		Riferimento Ali P.G.T. NTA - PdR
	Perimetro territorio comunale	
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	Art. 22-23 - ALL I
	AREE URBANIZZATE	Art. 24-25-26
	ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA	Art. 27-27.1-32
	ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - CORRIDOI ECOLOGICI - FASCE DI TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA E DELLA GRANDE COMUNICAZIONE	Art. 27-27.2-32
	CORRIDOIO TERRESTRE S.P. 11	Art. 17 Art. 32
	SISTEMA DEL VERDE (BOSCHI, MACCHIE E FRANGE BOSCHIVE, FILARI E ALBERI ISOLATI)	Art. 17 Art. 32
	PIANTE ANTICHE: (1) Quercia (2) Taxodium Distum (3) Magnolia (4) Poppo nero	Art. 17 Art. 32

Estratto tavola dei vincoli e legenda a seguire

Estratto delle norme tecniche di attuazione variante a seguito dell'approvazione definitiva (allegato 1B)

Geom. Aldo Astolfi





Comune di Borgo San Giacomo

Provincia di Brescia

Piazza San Giacomo, 3
25022 Borgo San Giacomo (BS)
Tel. 030948140/948547 Fax 0309487501

Prot. n. 528

li 13 gennaio 2024

Egr. geom. Astolfi Aldo

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica.

IL RESPONSABILE dell'AREA TECNICA

Visti gli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale;

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 40 dell'11 giugno 2010 pubblicato sul B.U.R.L. n° 43 del 27 ottobre 2010 nonché la variante al P.G.T. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 20 maggio 2016, approvata dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. n°45 del 9 novembre 2016;

ATTESTA

che i mappali avanti indicati Comune sono compresi nella zona:

Foglio n. 17 particelle 147 sub. 5	Zona D1 Produttiva consolidata (art. 27.1 delle N.T.A.)
Foglio n. 17 320 312 316 308	Zona D1 Produttiva consolidata (art. 27.1 delle N.T.A.)

IL RESPONSABILE dell'AREA TECNICA

ufficio tecnico comunale

Geom. Aldo Astolfi

ART. 27.01 –ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA “D1”

1. Definizione

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti esistenti rivolti alla produzione dei beni e

dei servizi, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

2. Destinazioni d’uso Zona D1

Le destinazioni d’uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio all’attività svolta, per titolare e/o custode, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all’attività produttiva o di servizio, nel rispetto del limite del 20% della SIp realizzabile sul lotto e con un massimo due unità per ogni attività, con SIp complessiva di m² 300,00**. La SIp con destinazione residenziale non potrà essere comunque superiore, complessivamente, al 50% della SIp destinata all’attività;
- attrezzature sportive all’aperto;
- attrezzature per la salute, con l’esclusione di palestre private in ambienti chiusi;
- servizi pubblici, con l’esclusione di parcheggi e verde attrezzato.

Sono comunque escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia tramite scarichi liquidi e/o gassosi, sia tramite l’emissione di rumori molesti.

Tutti gli insediamenti produttivi o di servizio devono dotarsi di idonei impianti atti a garantire l’innocuità delle emissioni di liquidi, gas e rumori, quale condizione preliminare e propedeutica all’ottenimento del titolo abilitativo ad eseguire qualsiasi intervento di ristrutturazione, cambio di destinazione d’uso e/o di nuova costruzione.

3. Standard urbanistici Zona D1

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d’uso:

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d’uso e delle dimensioni dell’intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell’intervento, di cui all’art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;
- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell’intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento

Zona D1

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 "Ambito di applicazione e modalità di attuazione" delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona D1

Indice			Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Ampliamento "una tantum" dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
u.m.	tipo	valore		
m ² /m ²	Utilizzazione fondiaria	1,00	SI	+ 10%
m ² /m ²	Rapporto di copertura	0,60	SI	+ 10%
% Sf	Rapporto di permeabilità	15	---	---

Altezza Art. 5.00, punto 8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti altezza Art.8.00
10,00 m	Si	----	----

6. Distanza dai confini

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, = 5,00 m	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 5,00 m

7. Distanza dagli edifici

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, mai < 10,00	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 10,00 m

8. Distanza dalle strade

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968	Secondo norme del P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

Per le distanze dai confini e le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato, rispettivamente, ai punti 16 e 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico –edilizi" delle presenti norme, comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro e di prevenzione degli incendi.

9. Recinzioni

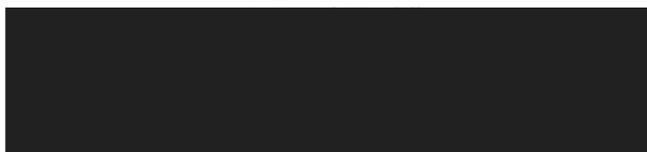
(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, interni al lotto di pertinenza, dovrà essere garantita nella misura

minima del 10% della superficie del lotto per la destinazione produttiva; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di parcheggio indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività.

11. Altre norme



a) Le acque meteoriche di prima pioggia, defluenti dalla copertura e dalle aree pavimentate, dovranno essere separate, ai sensi dell'art. 20 della LR 62/85 e Delib. del C.R. n. IV/1946 in data 21/03/1990;

b) Sono sempre consentiti gli interventi di adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti e prescrizioni di enti o uffici pubblici, anche se comportanti parziali ampliamenti degli edifici esistenti;

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

d) E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà, da collocare nel verde pertinenziale stabilito nel 10% della superficie del lotto, per le destinazioni produttive; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di verde
pagina37

indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività;

e) Allo scopo di contenere le emissioni di ossido di azoto è vietata sul territorio comunale l'installazione di nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria);

f) Ai sensi dell'art. 2.7.3 del Regolamento di Igiene è vietato l'ampliamento di attività produttive collocate all'interno del perimetro dei centri edificati, come delimitati ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71, che eseguono cicli di lavorazione inseriti nella prima classe delle industrie insalubri di cui al DM 05/09/1994.

- Si riporta articolo 5 definizione dei parametri edilizi per (come indicato nelle N.T.A. della zona D1) la definizione delle distanze tra fabbricati e confini:

Art. 5.00 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

5.01. In ottemperanza agli artt. 11 e 12 delle Norme Tecniche del Documento di Piano si riportano i parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi, con la precisazione che in caso di discordanza tra le definizioni del PdR e del Documento di Piano, prevalgono le definizioni del PdR:

(...)

15 – Distanza dalle strade (Ds, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano Attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

16 – Distanza dai confini (Dc, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e i confini del lotto di pertinenza o di proprietà; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di 3,00 m dal confine. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso dei confinanti interessati, formalizzato con atto pubblico registrato e trascritto.

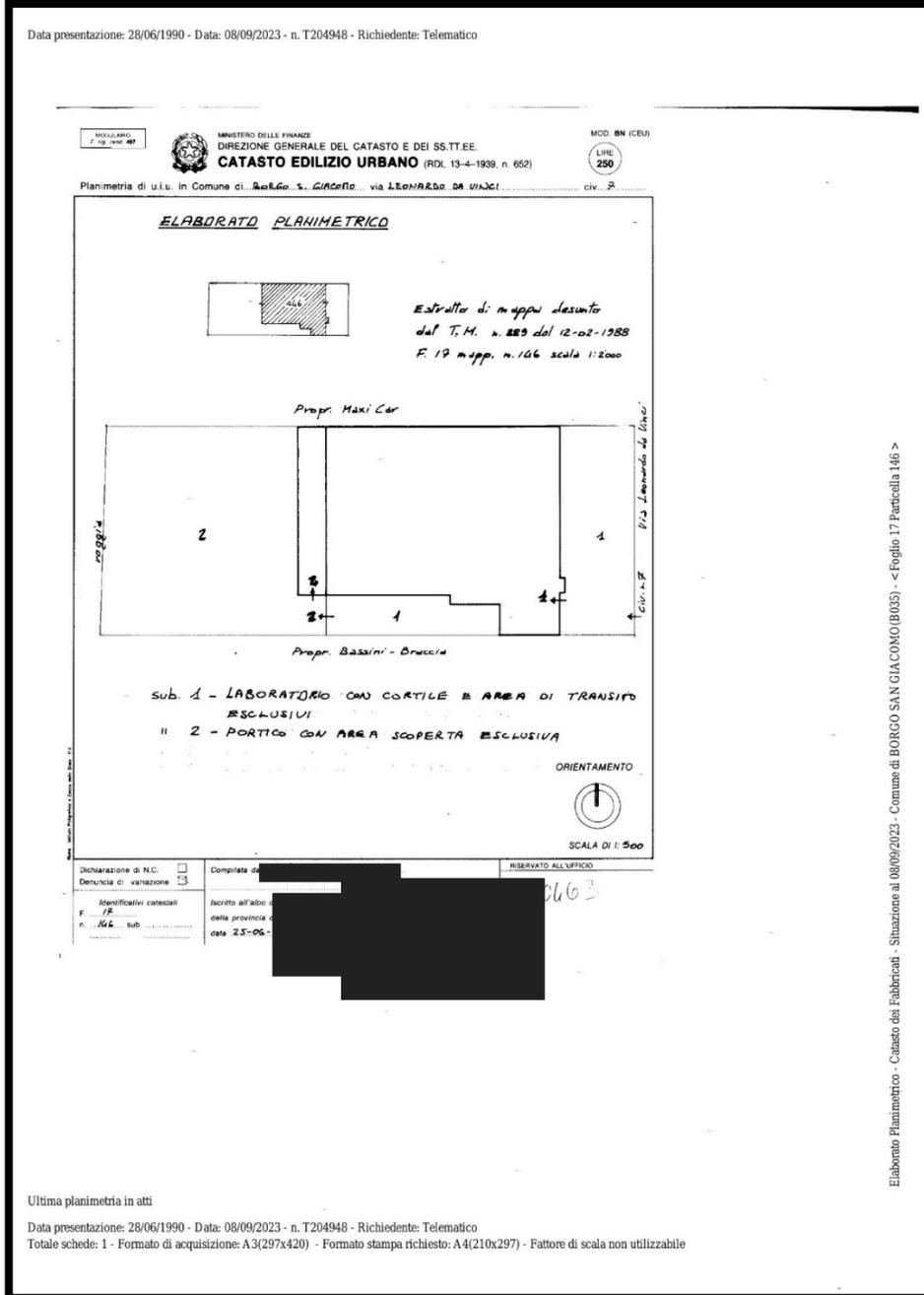
17 – Distanza fra gli edifici (De, espressa in m, è misurata in proiezione orizzontale a squadra sulle normali alle pareti)

E' la distanza minima fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m portici e logge) e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Non vengono considerati ai fini della distanza tra edifici i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a 4,00 m. Con Piano attuativo possono essere fissate minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci, deve comunque essere rispettata la distanza prevista tra costruzioni dall'art. 873 del codice civile. (...)

La conformazione del terreno e le limitazioni imposte dai parametri edilizi, oltre che la presenza della roggia da sdemanializzare, di fatto, impediscono l'ampliamento in aderenza

del fabbricato esistente e la possibilità di sfruttare la potenzialità edificatoria dei terreni, soprattutto per il mappale 147 sub 5. Per tanto lo scrivente ritiene congruo attestarsi ai 40 €/mq per l'area, considerandola come area esclusiva di pertinenza.

ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 146



NB Si segnala che all'allegato elaborato planimetrico non è associato alcun elenco subalterni e che le unità immobiliari indicate nell'elaborato grafico sono errate o, comunque, precedenti alla realizzazione dell'ampliamento che avrebbe dovuto comportare la soppressione dell'indicato subalterno 2 a beneficio di una nuova unità immobiliare.

Geom. Aldo Astolfi



ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 147 (per sub. 5)

Data presentazione: 09/08/1990 - Data: 08/09/2023 - n. T209247 - Richiedente: Telematico

MODULARIO F. rog. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.u. in Comune di **BORGO S. GIACOMO** via **LEONARDO DA VINCI** CIV. **5**

DIAMO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO

F. 17
MAPPALE n. 147

- Sub. 1 SOPPRESSO
- Sub. 2 SOPPRESSO
- Sub. 3 SOPPRESSO
- Sub. 4 ABITAZIONE ATT. 1°
- Sub. 5 AREA URBANA MQ. 600
- Sub. 6 LABORATORIO P.T.
- Sub. 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTEILE ai sub. 4 e 6)

DEIMO DIAMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

RIFERIMENTO T.M. n. 6294 DEL 30-07-1987

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
F. 17
n. 147 sub. _____

12653
9-08-2023

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricato - Situazione al 08/09/2023 - Comune di BORGO SAN GIACOMO (BO35) - < Foglio 17 Particella 147 >

Data presentazione: 09/08/1990 - Data: 08/09/2023 - n. T209247 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 146 SUB 2

Data presentazione: 10/04/1996 - Data: 08/09/2023 - n. T210053 - Richiedente: SFLDA81P11A246X

MODULARIO
F. fig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo S. Giacomo via LEONARDO DA VINCI CIV. 7

Piano Terra
Prop. Maxi Cgr

Prop. Bertolotti
Prop. Bertolotti

Magazzino
h. 6.50

Prop. S.D.
Prop. Basini - Braccica

ESTRATTO di Mappa
FL.17 Scala 1:2000

146
210

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal ARCH.
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

7506

Data presentazione: 10/04/1996 - Data: 08/09/2023 - n. T210053 - Richiedente: SFLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1. 146 sub. 2 della provincia di BS

data 2-04-1996 Firma [Signature]

Contratto di Provvista - Situazione al 08/09/2023 - Comune di BORGO SAN GIACOMO (B035) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 146 - Subalerno 2 >
Piano 01
VIA LEONARDO DA VINCI in. 7 Piano T

Geom. Aldo Astolfi



REPORT ANALISI

Reporto di prova n° 24LA11935 del 22/03/2024

Spettabile:

Dati del campione forniti dal committente
Matrice: **Materiale massivo**

Relativo a: **Copertura capannone interno**
Luogo di prelievo: **Borgo San Giacomo (BS)**
Note / Ulteriori dati del campione: **Prelievo campioni da coperture debert siti in via Leonardo da Vinci, 7 - Borgo San Giacomo (BS) - Prelievo del 13/03/2024**

N° di accettazione: 24LA11935
Data di presentazione: 18/03/2024
Data inizio prove: 18/03/2024
Data fine prove: 22/03/2024

Dati di campionamento forniti dal committente
Campionato da: **Committente**
Presentato da: **Committente**
Contenuto in: **Sacchetto di plastica**
Met. Campionamento: (*)

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro	U.M.	Risultato
Amianto Metodo MPI 00010 PA Rev. 2 2020		Non rilevata presenza

Referente del laboratorio chimico

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

(*) Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.
(**) Il campionamento non eseguito da personale tecnico INDAM non è oggetto di accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.
I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.
Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Alimentare Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Pagina 1 di 1

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

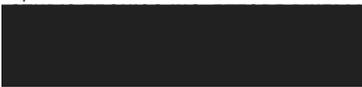
Si precisa che sul frontespizio nel campo "Note/ulteriori dati del capannone" è riportato "Prelievo da coperture debert" in quanto detti prelievo hanno interessato la totalità della copertura, le analisi allegate riguardano la proprietà DB srl.

Geom. Aldo Astolfi



Rapporto di prova n° **24LA11934** del **22/03/2024**

Spettabile:



Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Materiale massivo**

Relativo a: **Copertura capannone fronte strada**

Luogo di prelievo: **Borgo San Giacomo (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Prelievo campioni da coperture debert siti in via Leonardo da Vinci, 7 - Borgo San Giacomo (BS) - Prelievo del 13/03/2024**

N° di accettazione: **24LA11934**

Data di presentazione: **18/03/2024**

Data inizio prove: **18/03/2024**

Data fine prove: **22/03/2024**

Dati di campionamento forniti dal committente

Campionato da: **Committente**

Presentato da: **Committente**

Contenuto in: **Sacchetto di plastica**

Met. Campionamento: **(°)**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro Metodo	U.M.	Risultato
Amianto <i>MPI 00010 PA Rev. 2 2020</i>		Rilevata presenza

Referente del laboratorio
chimico

Dott. Salvatore Tripodi
Ordine Prov. dei Chimici e
Fisici Brescia
n. 267

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

(*) Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditazione.

(**) Il campionamento non eseguito da personale tecnico INDAM non è oggetto di accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

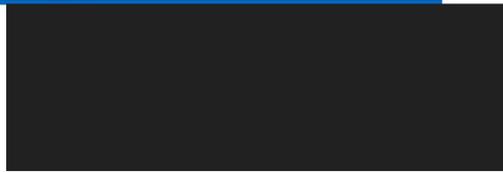
Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/02.

Fine del rapporto di prova

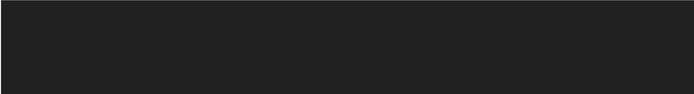


Pagina 1 di 1

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506



Geom. Aldo Astolfi



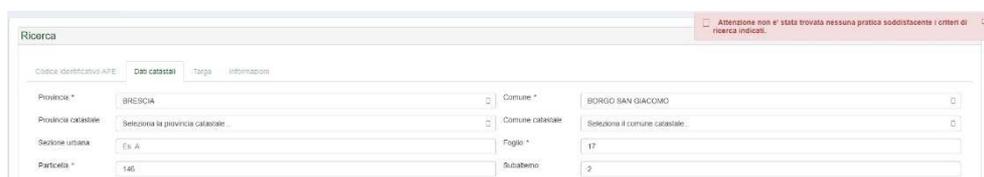
2.3 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1686/82 rdel 20/09/1985 (Realizzazione portico e tettoia);
- Concessione Edilizia n. 800/15 del 05/03/1990 (ampliamento, costruzione magazzino filati per attività produttiva esistente)
- Concessione Edilizia n 1770-1 r.g. 29/1995 in variante alla C.E. 800/15

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca effettuata sul catasto energetico di Regione Lombardia l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.



Ricerca			
Codice identificativo APE	Dati catastali	Stato	Informazioni
Provincia *	BRESCIA	Comune *	BORGIO SAN GIACOMO
Provincia catastale	Seleziona la provincia catastale.	Comune catastale	Seleziona il comune catastale.
Sezione urbana	Ex. A	Foglio *	17
Particella *	146	Subalterno	2

2.5 La provenienza

Per i mappali 146 sub 2, 147 sub 5 e 320:

Compravendita per scrittura privata autenticata del 19.10.1990 nr. 45989 Repertorio Notaio [REDACTED] di Travagliato, trascritta, a Brescia, in data 15.11.1990 ai n.ri 31669/21798.

Per i mappali 308, 312 e 316:

Atto di compravendita del 21.11.1991 nr. 33290 Repertorio Notaio [REDACTED] di Verolanuova, trascritto, a Brescia, in data 10.12.1991 ai n.ri 33955/23316.

Atto di compravendita del 21.11.1991 nr. 33290 Repertorio Notaio [REDACTED] di Verolanuova, trascritto, a Brescia, in data 10.12.1991 ai n.ri 33955/23316.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

I beni identificati a catasto fabbricati ai numeri 147 sub 5 e 146 sub 2, oltre al mappale 320 di catasto terreni risultano gravati da:

- Convenzione nn. 600/463 del 4.01.2001 (atto del 27.12.2000 n. 120164 Repertorio Notaio [REDACTED] di Verolanuova);

a favore: "COMUNE DI BORGIO SAN GIACOMO";

contro: "D.B. SRL", "IMMOBILIARE GINEPRO S.R.L." e [REDACTED]

-grava limitatamente in capo al mappale 320 del Catasto Terreni;

- Vincolo nn. 34466/23398 del 20.12.1995 (scrittura privata autenticata del 23.11.1995 n. 37776 Repertorio Notaio [redacted] di Quinzano d'Oglio);

a favore: "COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO";

contro: "D.B. SRL";

-grava limitatamente in capo al mappale 312 del Catasto Terreni;

-vincolo volumetrico in relazione a domanda di concessione edilizia per costruzione di magazzino;

- Convenzione nn. 600/463 del 4.01.2001 (atto del 27.12.2000 n. 120164 Repertorio Notaio [redacted] di Verolanuova);

a favore: "COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO";

contro: "D.B. SRL", "[redacted]" e "[redacted]";

- Ipoteca giudiziale nn. 42010/8056 del 12.09.2022 (decreto ingiuntivo del 29.07.2022 n. 342 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] nato a Cremona il 16.12.1964, domiciliato c/o Studio [redacted] Quinzano d'Oglio;

contro: "D.B. SRL";

somma iscritta: Euro 139.000,00

somma capitale: Euro 92.139,43.

- Ipoteca giudiziale nn. 42011/8057 del 12.09.2022 (decreto ingiuntivo del 4.08.2022 n. 4388 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] nata a Borgo San Giacomo il 23.05.1964, domiciliata c/o Studio [redacted] - Quinzano d'Oglio;

contro: "D.B. SRL";

somma iscritta: Euro 7.590,00

somma capitale: Euro 5.060,64.

- Ipoteca giudiziale nn. 1707/282 del 18.01.2023 (decreto ingiuntivo del 14.01.2023 n. 141 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] con sede in Vestone, c/o Avv. [redacted] Piazza Matteotti n. 12 - Desenzano del Garda;

contro: "D.B. SRL";

somma iscritta: Euro 60.000,00

somma capitale: Euro 34.021,55.

- Ipoteca giudiziale nn. 1708/283 del 18.01.2023 (decreto ingiuntivo del 14.01.2023 n. 141 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: "████████████████████" con sede in Vestone, c/o Avv ██████████
Piazza Matteotti n. 12 - Desenzano del Garda;

contro: "D.B. SRL";

somma iscritta: Euro 145.000,00

somma capitale: Euro 109.406,00.

2.7 La ricerca del più probabile valore di mercato

Le misure per la determinazione della consistenza del capannone sono state desunte dalle tavole progettuali dei permessi edilizi recuperati con la richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Borgo San Giacomo. L'indagine di mercato effettuata ha confermato valori oscillanti tra i 240,00 €/mq e i 556,00 €/mq (immobiliare.it, trovitcase.it, trovacasa.it), la forbice abbastanza ampia trova comunque riscontro, come valore medio, a quanto esposto dal borsino immobiliare, che riassume la statistica dei prezzi degli immobili attualmente in vendita divisa per tipologia, con valori tra i 288,00 €/mq e i 560,00 €/mq. Si riportano anche i valori esposti dall'OMI per il primo semestre del 2023 che indicativamente, per capannoni tipici ed industriali riportano valori unitari minimi dai 395,00 €/mq ai massimi di 630,00 €/mq. I valori sopra esposti moltiplicati per le superfici calcolate daranno il valore totale dell'immobile, in piena proprietà. Al valore calcolato, anche per i mappali 147 sub 5 e 320, andrà poi scontato il valore dell'affrancazione del diritto di superficie, da corrispondere al Comune di Borgo San Giacomo per l'acquisto della proprietà dell'area. Detto "diritto" veniva concesso alla ██████████ ██████████ per la durata di 99 anni a partire dal 1982. Il diritto, definito "rinnovabile" in atto di acquisto del terreno avrà scadenza nel 2081, con un residuo quindi di 58 anni. In fase di accesso agli atti, per la visione degli atti amministrativi, l'ufficio tecnico ha quantificato in €/mq 7,00 l'affrancazione del diritto. Dal valore determinato nella tabella sottostante verrà quindi quanto da corrispondere al Comune di Borgo San Giacomo per il diritto di superficie, oltre alle spese di demolizione con relativo smaltimento della copertura in eterni del fabbricato insistente sul mappale 147 sub 5, mai concesso. Lo scrivente precisa che nulla verrà scontato per l'acquisizione dell'area definita su mappa catastale come "acque". Per detta porzione, rappresentata in mappa catastale, ma indicata sulla planimetria catastale come corte esclusiva del 146 sub 2, a parere dello scrivente dovrà essere oggetto di "procedura di sdemanializzazione", ovvero accertato che il corso d'acqua (ad oggi interrato) sia di proprietà del demanio dovrà essere presentata una pratica che consenta di acquisire l'area. I terreni, comunque, per dimensione e sviluppo non sono sfruttabili se non come ampliamento dell'esistente in aderenza (da verificare i parametri urbanistici). Sicuramente penalizzante è

Geom. Aldo Astolfi



anche l'accesso ad un'eventuale nuova costruzione, si ricorda infatti che il fondo ha accesso unico passando dalla proprietà di terzi. Per tutto quanto detto ed effettuata un'indagine di mercato. Lo scrivente ritiene opportuno considerare come area di pertinenza anche i terreni, scontando i costi di demolizione del fabbricato non autorizzato del mappale 147 sub 5 e l'importo da corrispondere al Comune per l'affrancazione come anzi detto.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA
 Comune: BORGIO SAN GIACOMO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	395	485	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	630	L
Laboratori	NORMALE	500	660	L

Valori OMI

	Magazzini	Valore minimo Euro 288	Valore medio Euro 384	Valore massimo Euro 479
	Laboratori	Valore minimo Euro 331	Valore medio Euro 444	Valore massimo Euro 558
	Capannoni tipici	Valore minimo Euro 330	Valore medio Euro 419	Valore massimo Euro 508
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>				
	Capannoni produttivi	Valore minimo Euro 270	Valore medio Euro 340	Valore massimo Euro 409
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriali industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo</small>				

Valori Borsino Immobiliare

Per quanto detto lo scrivente ai fini della prima valutazione del valore della piena proprietà dell'immobile ritiene opportuno attestarsi al valore unitario di €/mq 400,00, valore medio tra quelli sopra citati. Si precisa che non viene considerata la corte esclusiva rappresentata in



scheda catastale di lato ovest, in mappa come “corso d’acqua”. Le misure sono state verificate a campione sul posto e desunte dall’adeguamento con software di disegno della scheda catastale attualmente in banca dati dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia sezione Territorio. Si riassumono in tabella le superfici ed i relativi valori:

UNITA' IMMOBILIARE	DEST USO	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mappale 146 sub 2	Magazzino	Terra	1.260,90	1,00	1159,63	400,00	463.852,00 €
	Area esclusiva	Terra	174,65	0.10	7,343	400,00	2.937,20 €
Mappale 147 sub 5	Area Urbana	Terra	600,00	0,10	60,00	400,00	24.000,00 €
Mappale 320			515,00			40,00	20.600,00 €
Mappale 308			815,00			40,00	32.600,00 €
Mappale 312			508,00			40,00	20.320,00 €
Mappale 316			251,00			40,00	10.040,00 €
TOTALE							574.349,20

Si deducono:

spese demolizione di fabbricato non concesso = 15.000,00 €

spese di sanatoria per difformità = 5.000,00 €

Affrancazione dir. di superficie: (sup. 146 sub 2 +dup. 147 sub 5 + sup. fond.) x €/mq 7,00=

= (1.435,55mq + 600,00mq + 515,00 mq) x €/mq 7,00 = 17.853,85 €

Valore = 574.349,20€ - 15.000,00€ - 5.000,00€ - 17.853,85€ = 536.495,35 €

Detrazione per vizi occulti = 5% del valore dell’immobile= 26.824,76 €

Valore immobile = 536.495,35 € - 26.824,76 € = 509.670,59 €

3. GENERALITA' E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all’incarico conferito.

Albino, 27 marzo 2024

 <p style="text-align: center;">Per AVACOS s.r.l.</p>	 <p style="text-align: center;">L'esperto incaricato Astolfi Geom. Aldo</p>
--	---

Geom. Aldo Astolfi



