

TRIBUNALE di BRESCIA

Fallimento n° 322/2012 -

1a CONSULENZA TECNICA di STIMA

Relativa a beni immobili destinati ad attività produttiva
ubicati in Leno fraz. Porzano, prov. di Brescia, consistenti in:
edificio industriale (capannone con uffici e relative sottocabine
elettriche, tettoia nord e "carport") e cabina elettrica ENEL
e quota parte di area esterna pertinenziale

del tecnico incaricato dott. ing. Francesco Passi

Giudice Delegato : Dott. Stefano Franchioni

Curatrice fallim. : Rag. Lidia Gelmini

Ill.mo G.D. Dott. Stefano Franchioni

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Passi

con studio in Brescia in Via F.lli Bronzetti 16, premesso che:

- il 1° febbraio 2013 la Curatrice comunicava all'Ill.mo G.D. Dott. Gustavo Nanni di essere autorizzata ad avvalersi del sottoscritto in qualità di consulente tecnico

rilascia

la seguente **1a Consulenza Tecnica di Stima**

- o relativa ad alcuni dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare ubicati in Leno (fraz. Porzano) in Via Trento

87-89 , così come verranno identificati nel successivo **Cap. A**
al par. "Identificazione catastale immobili oggetto di stima"

che

o si articola nei seguenti capitoli

* Quesito dell' Ill.mo G.D. Dott. Gustavo Nanni	3
A. Gli immobili oggetto di stima	3
<input type="checkbox"/> Ubicazione	5
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale immobili oggetto di stima	6
<input type="checkbox"/> Atto di provenienza	7
B. Descrizione immobili	8
C. Conformità edilizio/urbanistica e catastale	15
<input type="checkbox"/> Aspetto edilizio/urbanistico	15
• Convenzione per costruzione di immobili in confine	15
• Strumento urbanistico	16
• Titoli autorizzativi e agibilità	17
• Le irregolarità edilizie/urbanistiche: regolarizzazione e costi	18
<input type="checkbox"/> Aspetto catastale	22
• Le variazioni catastali e relativi costi	22
D. Certificazione energetica	23
E. Stato di occupazione	23
F. Formalità e gravami	24
<input type="checkbox"/> Costituzione di servitù - Convenzione urbanistica	24
<input type="checkbox"/> Convenzione per edificazione in confine	26
<input type="checkbox"/> Formalità	26
<input type="checkbox"/> Bonifica da amianto	30
G. La stima	34

ed5

o è corredata dai seguenti allegati

- a** - Documentazione catastale
- b** - Documentazione fotografica
- c** - Estratti: documentazione tecnica - Norme Tecniche di Attuazione
- x** - Atto compravendita Notaio Fernandes del 15 dic. 2005 con note di trascrizione
- y** - Convenzione con ditta OFFICINA MECCANICA PRANDI di Prandi Pietro e C. s.a.s. del 4 marzo 2006
- z** - Ispezioni ipocatastali
- t** - Copia Attestato di Prestazione Energetica del 23/2/2016 mapp. 163 sub. 14
- u** - Copia del Contratto di Locazione del 25-2-2016

*** Quesito dell' Ill.mo G.D. Dott. Gustavo Nanni**

In data 1° febbraio 2013 l' Ill.mo G.D. autorizzava la nomina del sottoscritto per provvedere

" all'esatta identificazione, descrizione e alla stima dei beni immobili" acquisiti alla massa fallimentare."

§

A. Gli immobili oggetto di stima

Si premette che:

- o l'immobile urbano (deposito - 1° piano)
ubicato in Comune di Leno (prov. di Brescia)
contraddistinto al N.C.T. Sez. Urbana al

foglio 2 - mapp. 163 sub. 14 - cat. C/2

consistenza 37 mq , Rend. Cat. € 49,68

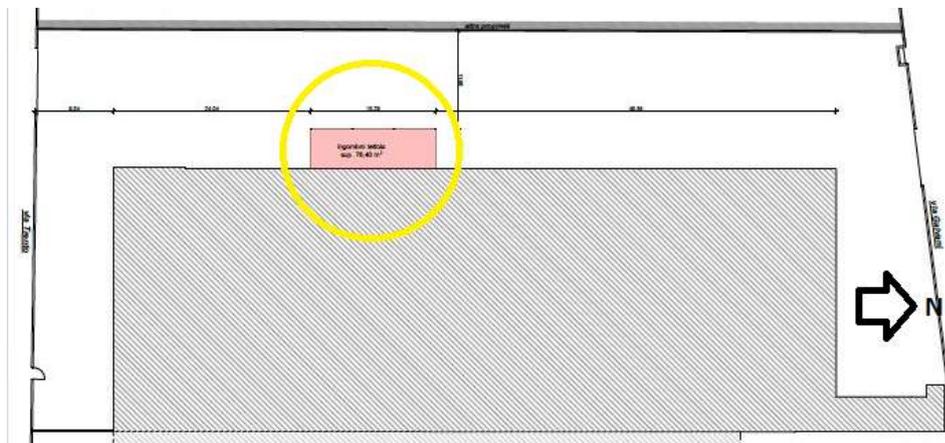
derivante da frazionamento dell'originario sub. 11 ,

- anch'esso acquisito alla massa fallimentare
- non in comunicazione con gli immobili di cui alla presente stima

o la tendostruttura

indicata nello stralcio dell'elaborato grafico qui sotto riportato

- posta in aderenza all'edificio industriale in lato ovest
- formata da struttura portante metallica con telone di copertura
- realizzata a cura e spese degli attuali locatari (ditta ALTRA Srl) e pertanto non acquisita alla massa fallimentare



non sono oggetto della presente **la Consulenza Tecnica di STIMA.**

□ **Ubicazione**

Gli immobili di cui in epigrafe

- o sono ubicati in Comune di Leno (fraz. Porzano), prov. di Brescia, in Via Trento 87-89 .

Nella fotografia aerea qui sotto riportata:

- il perimetro giallo delimita i beni (edificio industriale con uffici, sottocabine elettriche e cabina elettrica ENEL, tettoia nord, "carport") in proprietà esclusiva, fatta eccezione per la tendostruttura ad ovest
 - l'area fronte strada a sud, in comproprietà, è perimetrata in azzurro
- o sono raggiungibili da nord, provenendo dall'abitato di Bagnolo Mella, percorrendo la SP VII (Via Leno , poi Via Isonzo) e deviando, alla rotonda, in direzione ovest.



La zona, urbanizzata, è di tipo industriale: l'edificato è caratterizzato dalla presenza di capannoni sedi di attività produttive.

□ **Identificazione catastale immobili oggetto di stima**

Trattasi dei seguenti beni ubicati in Comune di Leno (prov. di Brescia):

• immobili urbani

per la quota di 1/1 di proprietà

così contraddistinti al N.C.T. Sez. Urbana

- edificio industriale (piano terra - 1° piano)

foglio 2 - mapp. 163 sub. 13 - cat. D/7 -

Rend. Cat. € 18.868,00

derivante da frazionamento ed ampliamento dell'originario sub.

11 , oggetto della compravendita di cui nel prosieguo (**Atto di provenienza**)

- cabina elettrica (piano terra)

foglio 2 - mapp. 163 sub. 15 - cat. D/1 - Rend. Cat. € 46,00

• terreno

per la quota di 1/3 di proprietà

così distinto al Catasto Terreni

foglio 2 - mapp. 208 , seminativo irriguo classe 2,

are 11 ca 45, Deduz. 12A

Redditi: Dominicale € 10,05 - Agrario € 11,24 .

La documentazione catastale, raccolta nell'**allegato a** , consiste in:

- a) estratto mappa
- b) visure catastali storiche per immobile
- c) planimetrie di u.i.u.
- d) dimostrazione grafica dei subalterni (elaborato planimetrico).
- e) elenco dei subalterni assegnati

Le coerenze sono desumibili dall'estratto mappa ed dall'elaborato planimetrico catastale qui allegati.

□ **Atto di provenienza**

Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Fernandes del 15 dicembre 2005 n° rep 27207 e n° racc. 6330, registrato a Verolanuova il 22 dic. 2005 al num. 3762 S1T e trascritto

- il 23 dic. 2005 ai numm. 74674 gen. e 45711 part.
- il 23 dic. 2005 ai numm. 74675 gen. e 45712 part.

Venditrice: INVEST 6 Srl, con sede in Brescia.

Oggetto compravendita:

- opificio industriale ubicato in Leno in Via Trento 87/89 NCEU (Sez. NCT) Comune di Leno
Fgl. 2 mapp. 163 sub 11 piano T-1 cat. D/7 R.C. € 18.406,00
- quota di 1/3 (un terzo) della strada di pertinenza attualmente censita al NCT del Comune di Leno
Fgl. 2 mapp. 208 , ha 0.11.45 , sem. irriguo, cl. 2 ,
R.D. € 10,05 R.A. € 11,24 .

Copia dell'Atto di Compravendita con relativi allegati e note di trascrizione viene qui allegata sotto la lettera **x** .

§

B. Descrizione immobili

Trattasi di capannone artigianale - due campate - con pianta rettangolare delle dimensioni di 88,00 m x 32,00 m circa; in aderenza a nord-est sono ubicati locali tecnici (sotto cabine elettriche e cabina ENEL). L'attuale attività produttiva consiste nell'estrusione di profilati in alluminio.

Si distinguono tre zone:

- quella a sud, di due piani fuori terra, con:
 - o ingresso, locali di servizio (servizi igienici, spogliatoi e mensa), locale tecnico e depositi al piano terra
 - o uffici al 1° piano
- quella centrale sede dell'attività produttiva
- quella a nord, di due piani fuori terra: officina al P.T. e deposito al 1° P. .

Si sono osservati

- a sud: pensilina metallica insistente su una porzione del parcheggio interno adibita a ricovero di autovetture ("carport")



- a ovest: aggetto (pensilina a sbalzo) soprastante ingresso carraio al capannone



- nord-est: tettoia posta a protezione della parte dell'impianto di estrusione esterna al corpo di fabbrica



Ad ovest dell'edificio insiste l'area cortilizia pertinenziale con fossa per l'impianto di pesatura, che non sarà oggetto di stima.

Per le caratteristiche costruttive degli immobili:

- per il capannone (zona produttiva)
fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato normale;
pilastri prefabbricati in c.a. , travi di copertura a doppia

pendenza in calcestruzzo armato prefabbricato ,
travi carroponete formate da profilati in acciaio in appoggio
su mensole; queste sia in calcestruzzo armato sia in acciaio
(campata ad ovest pilastrata centrale),
solai di copertura sia in tegoli a "T" prefabbricati in cal-
cestruzzo armato (campata ad est) sia in pannelli alveolati
in calcestruzzo armato prefabbricato (campata ad ovest);
lucernario a doppia falda (campata ad est) formato da tegoli
alveolati in c.a. prefabbricato in appoggio su telaio presu-
mibilmente in c.a. , con aperture (luci) verticali.

Per le altezze:

ad est: altezza m 5,25 ~ alla mensola del carroponete, m 6,70
~ sotto trave

ad ovest: altezza 4,45 m ~ alla mensola del carroponete, m
5,90 ~ sotto trave.

Murature perimetrali:

in calcestruzzo armato normale

in blocchi di conglomerato cementizio (prismi)

intonacate e tinteggiate.

Aperture/luci:

portoni scorrevoli in acciaio verniciato in corrispondenza
degli accessi carreggiabili (n° 2) in lato ovest

serramenti in quota, parzialmente apribili, con telaio in
acciaio, arrugginito, e alluminio

Impianti:

riscaldamento: caldaia alimentata a gas di rete collocata al P.T. nel corpo prospettante la strada a sud;

presenti n° 2 aerotermi;

elettrico (F.M. ed illuminazione) : presumibilmente a norma

- per il corpo fronte strada

disposto su due piani fuori terra; per le altezze

- P.T. destinato a servizi igienici, spogliatoi uomini/donne, mensa, deposito/ufficio, locale caldaia, ingresso : m 2,80 - 3,10
- 1° P. destinato ad uffici: 3,10 all'intradosso del controsoffitto;

fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato normale;

pilastri e travi in c.a. prefabbricato; solai anch'essi prefabbricati con quelli di copertura presumibilmente analoghi ed in continuità con quelli già detti delle campate est ed ovest;

Murature perimetrali:

pannelli prefabbricati alveolati in c.a. tinteggiati.

Scala con pedate ed alzate in marmo resina; ringhiera in acciaio verniciato di semplice disegno;

Finiture:

pavimenti in grès porcellanato fine

rivestimento bagni con piastrelle in ceramica h=210 cm

rivestimento bagni e spogliatoi (P.T.) con piastrelle in ce-

ramica a tutta altezza

pareti interne e superficie interna dei tamponamenti perimetrali finite al civile

controsoffitto (1° P.) in quadrotti di fibra minerale con plafoniere ad incasso

serramenti esterni in alluminio verniciato con vetri termoisolanti; all'esterno imbotte continuo, "cornice", in alluminio verniciato; all'interno banchine in marmo

serramenti interni, con relativa imbotte, in alluminio verniciato; specchiature in vetro smerigliato oppure in laminato plastico;

Impianti:

riscaldamento: caldaia alimentata a gas di rete e radiatori in alluminio verniciato

condizionamento: n° due split al 1° P. con unità esterna collocata all'interno del capannone

elettrico (F.M. ed illuminazione) : presumibilmente a norma

- per l'ampliamento a nord e le sottocabine elettriche

disposto su due piani fuori terra; per le altezze

- P.T. destinato a depositi, locali tecnici e officina: m
2,80 ~
- 1° P. destinato a magazzino con manufatti impiantistici:
3,40/3,85 m ~.

struttura in elevazione costituita da muratura portante e profilati in acciaio;

struttura portante il solaio di copertura - pannelli "sandwich" in lamiera preverniciata con isolamento termico - realizzata con profilati in acciaio verniciati.

Finiture:

pavimento in cemento liscio

pareti intonacate e tinteggiate

serramenti esterni (1° P.) in alluminio verniciato con vetri.

Le cabine elettriche in angolo a nord-est sono realizzate in calcestruzzo armato prefabbricato (pannelli verticali e copertura).

Altezza 3,00 m ~.

Impianto elettrico: presumibilmente a norma

- per i manufatti "esterni"

- tettoia a sud ("carport")

struttura portante:

pilastri, arcarecci e travi a sbalzo, queste reticolari, realizzate con tubolari in acciaio zincato;

ancoraggio alla pavimentazione in calcestruzzo mediante piastre di appoggio, barre filettate inghisate e bulloni;

copertura:

costituita da pannelli coibentati del tipo a "sandwich" in lamiera preverniciata.

- tettoia a nord-est

struttura portante:

costituita da pilastri e travi realizzate con tubolari e profilati in acciaio verniciati

ancorata alla pavimentazione in calcestruzzo mediante piastre di appoggio, barre filettate inghisate e bulloni;

copertura:

costituita da pannelli coibentati in lamiera preverniciata con lattoneria in lamiera preverniciata

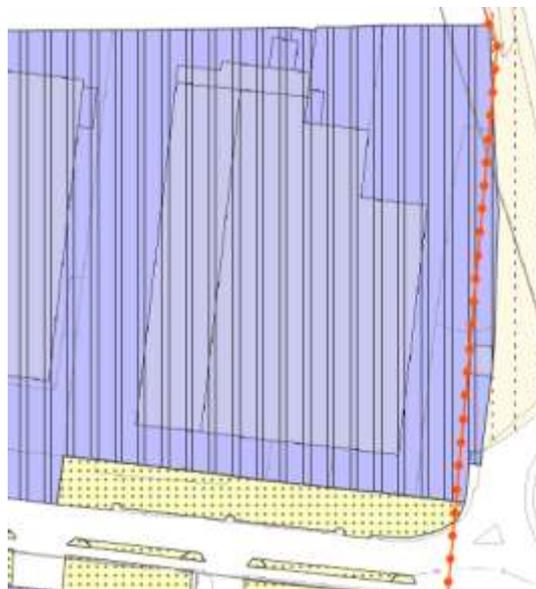
- pavimentazione area esterna in calcestruzzo armato preconfzionato
- cancelli , pedonale ad anta e carreggiabili scorrevoli, in acciaio verniciato
- cinta formata
 - a sud da muretto intonacato con soprastante lamiera cieca in acciaio verniciato posizionata sopra l'inferriata originaria
 - a nord da muro
 - o in calcestruzzo armato gettato a vista, tinteggiato
 - o formato con pannelli prefabbricati in cemento, tinteggiati
- manti di copertura costituiti
 - o a nord, per l'ampliamento capannone e per la protezione impianto esterno: da pannelli "sandwich" in lamiera grecata preverniciata con isolamento termico interposto
 - o a sud, "carport": da lastre in lamiera grecata preverniciata

Strumento urbanistico

In data 22 ott. 2019 con deliberazione C.C. n° 30 è stata adottata la Variante di Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005). Detta Variante è stata poi approvata con delibera C.C. n° 7 del 30 giu. 2020 (data BURL 11 nov. 2020).

Secondo lo strumento urbanistico vigente anzidetto i beni di stima appartengono

- all'ambito produttivo e commerciale "D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento" , per ciò che riguarda l'edificio e l'area ad esso pertinenziale
- all'ambito servizi "Servizio pubblico da Piano dei Servizi", per quanto attiene all'area in comproprietà posta in fregio a Via Trento



stralcio "Tav 1d var - loc. Porzano" Variante approvata 2020

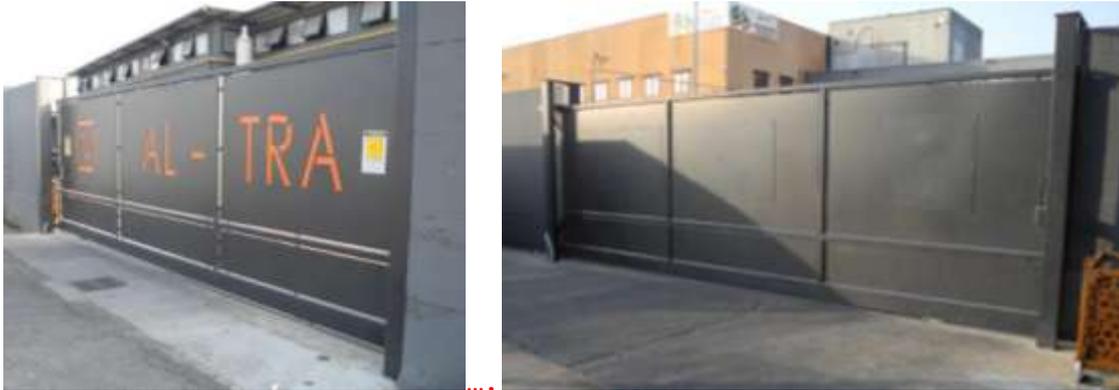
✚ Titoli autorizzativi e agibilità

Titoli autorizzativi

Per i titoli autorizzativi che precedono l'atto di compravendita di cui al **Cap. A** si rimanda all'atto stesso, qui allegato sotto la lettera **x** .

Dopo l'atto in parola sono state istruite le pratiche edilizie che qui di seguito si descrivono sinteticamente, distinguendo quelle precedenti alla trascrizione della sentenza di fallimento della ditta da quelle depositate in epoca successiva:

- prima della trascrizione
 - a. Permesso di Costruire di cui alla pratica edilizia (PE) n° 08/2006 del 4/4/2006 Reg. Costr. n° 5518 depositata il 6 febbraio 2006 , avente per oggetto la:
ristrutturazione ed ampliamento capannone artigianale.
Per ciò che concerne l'ampliamento, a nord, trattasi di:
 - o deposito soda, magazzini, quadri elettrici e deposito minuteria disposti su due piani, PT e 1°P
ed ancora
 - o cabine elettriche al PT .
- dopo la trascrizione
 - b. Comunicazione di Inizio Lavori di Edilizia Libera (articolo 6, comma 2, lettera A) D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) protocollata presso il Comune di Leno il 1° dic. 2015 .
Descrizione sintetica dei lavori: manutenzione straordinaria per la realizzazione di nuovo ingresso carraio a nord



c. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) alternativa al permesso di costruire, protocollata presso il Comune di Leno il 23 giu. 2016

Oggetto: realizzazione di tendostruttura metallica pertinenziale.

Per la documentazione riguardante le pratiche edilizie successive all'atto di compravendita noto (Notaio Fernandes) si rimanda all'**allegato C**.

Agibilità

Per le opere di cui al Permesso di Costruire anzidetto, quello relativo alla pratica edilizia (PE) n° 08/2006 del 4/4/2006 , il 24 aprile 2012 con n° di prot. 6430 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, anch'esso qui allegato sotto la lettera **C** .

✚ Le irregolarità edilizie/urbanistiche: regolarizzazione e costi

- *Le difformità edilizie/urbanistiche*

Qui di seguito si elencano le differenze riscontrate fra gli elaborati progettuali autorizzati e lo stato attuale dei luoghi:

1. difformità interne

- * ampliamento a nord, all'interno del capannone, la scala a chiocciola di collegamento fra il PT ed il 1°P è stata sostituita da una scala lineare con unica rampa
- * nella zona uffici, 1°P a sud, si sono riscontrate leggere differenze distributive con diverso posizionamento dei tavolati

2. difformità esterne

- * in prossimità delle sottocabine elettriche, rispetto a queste ad ovest:
tettoia aperta realizzata con profilati in acciaio per sostenere la copertura che protegge la parte di impianto di estrusione posta all'esterno al capannone (altezza media = 3,35 m ~ con superficie coperta di **31,00 mq** ~ e sbalzo di 1,90 m ~)
- * ad ovest:
oggetto - pensilina a sbalzo - lungo il fronte di fabbrica per proteggere l'accesso al capannone dalle precipitazioni meteoriche (sbalzo 3,50 m ~ con superficie complessiva pari a 23,00 mq ~ ; superficie coperta oltre i 2,00 m di sbalzo pari a **10,00 mq** ~)
- * a sud, in prossimità della cinta a confine del mapp. 163 sub. 13:
tettoia a sbalzo realizzata in acciaio con la funzione di copertura di autovetture "carport" (superficie **45,00 mq** ~).

3. superficie coperta edificio principale (mapp. 163/13)

A seguito dell'esame della documentazione tecnica reperita e delle operazioni di rilievo effettuate è emersa una differenza fra

- la superficie coperta di cui al Permesso di Costruire num. 08/2006 del 4/4/2006 - citato a pag. 18 - pari a 2.821,00 mq ~ (quella esistente prima dell'intervento edilizio consistente in una demolizione con ricostruzione parziale della parte demolita)

e

- la superficie rilevata dallo scrivente di 2.865,00 mq ~ .
Pertanto la differenza la superficie coperta attuale e quella autorizzata del 2006 risulterebbe pari a **44,00 mq** circa .

Concludendo il presente punto:

la superficie complessiva relativa alle irregolarità di cui ai punti 2. e 3. che precedono ammonta a **130,00 mq** ~ .

- *La regolarizzazione ed i costi per le difformità*

Regolarizzazione

In modo sintetico, stante la normativa vigente e con la stessa numerazione del paragrafo che precede:

1. difformità interne

trattasi di opere non autorizzate ma sanabili mediante istruzione di pratica edilizia ex art. 34-bis comma2 del D.P.R.

380/2001 modificato dalla legge L. 120/2020 ("legge semplificazioni")

2. difformità esterne

trattasi di opere non autorizzate ma sanabili mediante istruzione di pratica edilizia idonea ex art. 36 - accertamento di conformità - D.P.R. 380 del 6 giu. 2001 e successive modificazioni.

3. superficie coperta edificio principale (mapp. 163/13

così come indicato al per il punto che precede

A fronte della seguente verifica

* Area lotto	mq	5.379,65	mq	(superficie di cui alla DIA protocollata presso il Comune di Leno il 23 giugno 2016 verificata digitalmente sulla scorta dell'estratto mappa)
* Superf. Copribile max	mq	5.379,65	x	0,75 = 4.034,74 mq
				75% = RC max per le zone D1 (Variante PGT approvata)
* Sup. Coperta attuale	mq	2.864,90		(da verifiche di rilievo)
* Sup. Coperta disponibile (nel rispetto PGT vigente)				
	mq	4.034,74	-	mq 2.864,90 = 1.169,84 mq
* da detrarre nel rispetto della <i>servitù di non edificazione</i> (si veda cap. F)				- <u>290,00</u> mq
				Superficie Copribile 879,84 mq

si ritiene che per le irregolarità in parola, con una superficie coperta inferiore a quella disponibile nel rispetto del PGT vigente, si possa procedere redigendo idonea pratica edi-

lizia in sanatoria.

Costi tecnici, amministrativi e per esecuzione opere edilizie

Per i costi, qui sotto sinteticamente descritti,

o tecnici

istruzione di pratica edilizia (opere interne ed opere esterne) per conseguire i necessari titoli autorizzativi e relative spese (costo stimato)

€ 4.500,00

o amministrativi

oneri concessori, sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria (costo stimato)

€ 4.500,00

si stima un costo complessivo pari a

€ 9.000,00 .

Aspetto catastale

 **Le variazioni catastali e relativi costi**

Vista la trattazione che precede, quella riguardante le non conformità edilizie/urbanistiche, dovranno eseguirsi:

- inserimento in mappa delle opere autorizzate in sanatoria (tipo mappale)
- rifacimento della scheda catastale afferente l'edificio principale (mapp. 163 sub. 13)
- nuovo elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni

Per dette attività il costo, comprensivo di diritti, viene stimato pari a

€ 2.000,00 ~.

§

D. Certificazione energetica

Alla presente, sotto la lettera **t** , si allega l'Attestato di Prestazione Energetica del 23 febbraio 2016 con codice identificativo 1708800004316 redatto dal certificatore Geom. Christian Zubani.

§

E. Stato di occupazione

Per l'immobile urbano sede dell'attività produttiva (sinteticamente mapp. 163/13) e l'area in confine a sud (terreno mapp. 208 , di proprietà per la quota di 1/3) in data 25 febbraio 2016 è stato stipulato il contratto di locazione che qui viene allegato sotto la lettera **u** .

Locatore:

Locatario:

Sinteticamente, dal punto 5) a pag. 4:

- locazione convenuta in anni tre a decorrere dal 26 febbraio 2016 , con possibilità di rinnovo per altri 3 anni.

La data di decorrenza riportata al punto 1) è il 1° marzo 2016 .

- *"... le parti convengono che la vendita forzata degli immobili oggetto di contratto per ovvero per iniziativa della Procedura stessa (ndr: fallimentare) sia causa di risoluzione*

del presente contratto.”

Copia del contratto di locazione in parola viene qui allegata sotto la lettera **u**.

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo al contratto di locazione dell'immobile "cabina elettrica" già stipulato con l'ENEL, ente distributore dell'energia elettrica.

§

F. Formalità e gravami

Costituzione di servitù - Convenzione urbanistica

Gli immobili oggetto di stima, come è già stato detto, sono stati acquisiti dalla fallita AAR.AL Srl con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Fernandes di cui all'**allegato x** .

Costituzione di servitù

Con l'atto appena citato, precisamente nella "Parte II - Articolo 7", venne costituita una Servitù di non Edificazione

- per una superficie complessiva di mq 290,00 a carico dell'unità immobiliare oggetto della compravendita (fondo servente)
- con l'indicazione delle unità immobiliari, ubicate ad est, costituenti il fondo dominante.

Qui di seguito si riporta testualmente uno stralcio dell'atto in parola:

1) ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di finanziamento

iscritta a Brescia il 23/12/2005 ai n.ri gen. 74676/ part.
17099

per € 2.000.000,00 (somma iscr. € 3.500.000,00)

a favore: :

contro: :

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di pro-
prietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 11

(ndr: ora subalterno 13)

per la quota intera

2) ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di finanziamento

iscritta a Brescia il 6/11/2007 ai n.ri gen. 61349/ part. 15069

per € 1.000.000,00 (somma iscr. € 1.750.000,00)

a favore: :

contro: :

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di pro-
prietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

3) ipoteca legale

derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

iscritta a Brescia il 22/5/2009 ai n.ri gen. 20988/ part. 4363

per € 207.469,13 (somma iscr. € 414.938,26)

a favore:

contro:

colpisce solo il seguente bene in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13

per la quota intera

4) ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo

iscritta a Brescia il 26/6/2012 ai n.ri gen. 22846/ part. 3722

per € 509.211,69 (somma iscr. € 600.000,00)

a favore:

contro:

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

5) ipoteca legale

derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

iscritta a Brescia il 21/12/2012 ai n.ri gen. 44147/ part. 7532

per € 643.308,83 (somma iscr. € 1.286.617,66)

a favore:

contro:

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera

6) sentenza dichiarativa di fallimento

trascritta a Brescia il 16/1/2013 ai n.ri gen. 2079/part. 1391

atto giudiz. del 5/12/2012 n. 9887 rep. Tribunale di Brescia

a favore:

contro:

colpisce i seguenti beni in Leno (BS) per il diritto di proprietà

- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 13
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 14
- o NCT Foglio 2 Particella 163 Subalterno 15

per la quota intera.

- o Catasto Terreni Foglio 2 Particella 208

per la quota di 1/3.

Le ispezioni ipocatastali sono state raccolte nell'**allegato z.**

□ **Bonifica da amianto**

Il 20 marzo 2019 , con l'assistenza dell'Impresa Edile Lazzaroni Mario di Rovato (pv. di Brescia), è stata effettuata l'ispezione in quota dei manti di copertura degli immobili oggetto di stima.

Per la tipologia costruttiva si rimanda alla *Descrizione immobili* di cui al **Cap. B** .

Riguardo allo stato di conservazione, procedendo con ordine:

- la copertura ad ovest (lana di roccia con soprastanti lastre in eternit) versa in condizioni di degrado per la presenza di crepe e fessurazioni dovute all'usura ed alla età dei manufatti



copertura ad ovest

- la copertura a nord (ampliamento) non presenta problematiche di bonifica
- per la copertura ad est sopra il capannone e quella a sud soprastante gli uffici (lana di roccia con soprastanti lastre in eternit ricoperte da lamiera) è stato osservato che le lastre di eternit non sono state trattate con idoneo incapsulante ed inoltre presentano fessurazioni e stalattiti di fi-

bra di amianto



copertura ampliamento a nord



vista da nord



copertura zona uffici



dettaglio copertura ad est

Per la presenza in copertura di lastre ondulate in fibrocemento e stanti:

- il Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL) il cui obiettivo è il censimento dei siti con presenza di amianto e la rimozione dello stesso,
- il termine ultimo per l'eventuale bonifica fissato per lo scorso 16 gennaio 2016,

ad avviso dello scrivente è necessaria la bonifica e lo smaltimento delle lastre in eternit e del materassino in lana di roccia in

quanto rimasto a contatto per anni con le lastre anzidette.

Occorrerà pertanto eseguire:

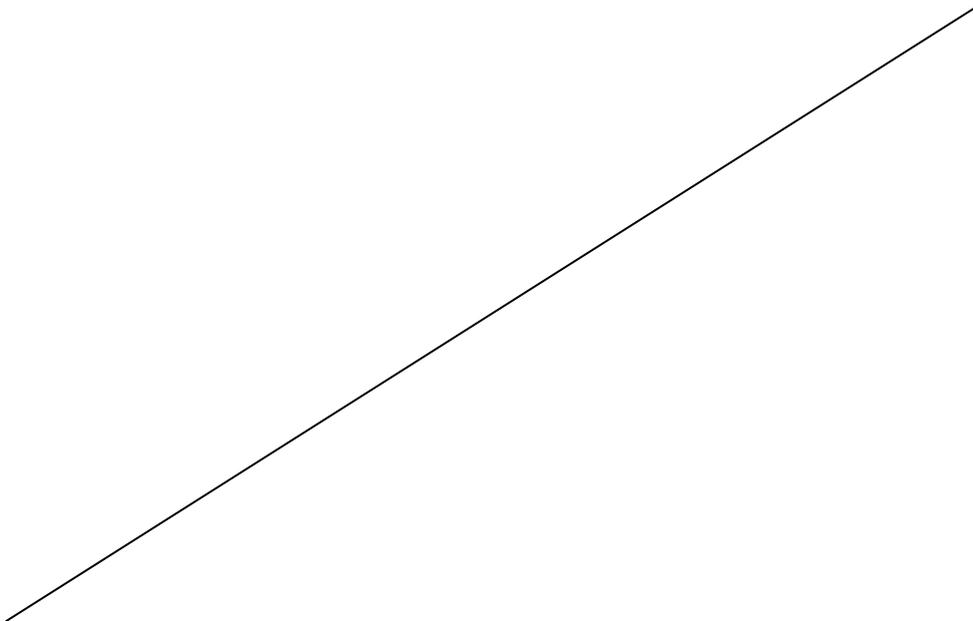
- affidamento dell'incarico a tecnico specializzato per predisporre il PRAL,
- attività di cantierizzazione,
- opere di bonifica/rimozione e smaltimento delle lastre ondulate e del materassino di lana di roccia
- rifacimento di copertura e lucernari, ivi comprese le opere necessarie al contorno.

I costi complessivi per le opere anzidette sono stati stimati mediante Computo Metrico Estimativo ed ammontano, con arrotondamento, a circa

123.500,00 €

al netto di I.V.A. e accessori di Legge.

Qui di seguito si riporta il Computo Metrico Estimativo



Fall. . 322/2012
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
Rimozione amianto e rifacimento coperture

voce	opere	u.m.	quantità	costo unit. (€)	costo (€)
1	rimozione e smaltimento sovracopertura in lamiera	mq	1.460,00	4,00	5.840,00
2	rimozione amianto: richiesta nulla-osta ATS di competenza, inertizzazione, imballaggio, trasporto e smaltimento presso discarica autorizzata (la superficie comprende anche quella dei lucernari zenitali costituiti da lastre ondulate in materiale translucido)	mq	2.660,00	8,00	21.280,00
3	rimozione e smaltimento lana di roccia	mq	2.445,00	3,00	7.335,00
4	formazione manto di copertura con lamiera preverniciata sp 6/10 completa di fissaggi	mq	2.445,00	15,00	36.675,00
5	fornitura e posa in opera di materassino di lana di vetro sp. mm 50	mq	2.445,00	3,50	8.557,50
6	fornitura e posa in opera di lucernari zenitali con doppio strato di vetroresina con interposta rete metallica di sicurezza	mq	215,00	21,00	4.515,00
7	fornitura e posa in opera di colmo in lamiera preverniciata dentellato	ml	150,00	17,00	2.550,00
8	fornitura e posa in opera di scossaline laterali in lamiera preverniciata sp 6/10 svil. 50 cm	ml	70,00	18,00	1.260,00
9	nolo di reti anticaduta sotto i lucernari compreso montaggio e smontaggio (quantità: sviluppo in lunghezza lucernari)	ml	150,00	9,00	1.350,00
10	nolo parapetti guardacorpo compreso smontaggio e smontaggio	ml	150,00	28,00	4.200,00
11	formazione di linee vita		a corpo		9.000,00
12	castelletto di risalita		a corpo		350,00
	totale opere edili ed affini				102.912,50
	imprevisti e spese tecniche (in percentuale sul costo opere edili ed affini)		20%	102.912,50	20.582,50
	totale costi (con arrotondamento)				125.000,00

N.B. costi rimozioni comprensivi di movimentazione in cantiere,

5

G. La stima

✚ *Stima valore del più probabile valore di mercato degli immobili attuali:*

edificio industriale con uffici, sottocabine elettriche e cabina ENEL , tettoia nord e "carport"

"al lordo delle decurtazioni"

La valutazione, considerate ed esaminate

- le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del bene oggetto di stima, ivi comprese la qualità ed lo stato di conservazione

ed ancora

- conosciuti i più probabili prezzi di mercato
 - sulla scorta di informazioni ottenute dagli operatori locali del settore
 - stanti i valori
 - o riportati sui listini immobiliari disponibili
 - o forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI)
- tenuto conto
 - delle potenzialità edificatorie dovute all'aumento del Rapporto di Copertura , pari al 75%, rispetto allo strumento urbanistico precedente alla Variante 2020
 - della grave crisi che affligge il mercato immobiliare
- considerata la mancanza di disponibilità del bene successivamente all'aggiudicazione per effetto del contratto di locazione in essere, l'assenza di garanzie postume per vizi occulti, la pos-

sibile variazione dello stato di conservazione fra la data di stipula e la data di aggiudicazione viene effettuata in base al valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Si ritiene che quale valore unitario di mercato più probabile attuale possa assumersi il seguente valore

400,00 €/mq .

Le superfici di seguito indicate sono state ottenute dalla documentazione grafica disponibile - scheda catastale ed elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie già menzionate - verificata con misure di controllo effettuate in loco dal sottoscritto.

Assunto quale parametro tecnico il metro quadrato ed applicando alle varie componenti dell'immobile gli specifici coefficienti di differenziazione, viene determinata la superficie di calcolo virtuale indicata nella seguente tabella da utilizzarsi per ottenere il presunto valore di mercato

Fallimento AAR.AL n° 322/2012

**mapp. 163 sub 13 (edif. industriale con uffici e sottocabine elettriche, tettoia nord, "carport");
mapp. 163 sub 15 (Cabina ENEL) ; mapp. 208 (quota parte)**

descrizione		superfici arrot. (mq)	coefficiente differenziazione	superficie virtuale (mq)
capannone + servizi igienici e tecnici (sud)	PT	2.664,00	1,00	2.664,00
uffici (sud)	1°P	262,00	1,00	262,00
deposito minuterie ed officina (nord)	PT	141,00	0,70	98,70
	1°P	141,00	0,70	98,70
cabine (esclusive ed in concessione)	PT	45,00	0,50	22,50
tettoia (nord) + "carport" (sud)	PT	72,50	0,20	14,50
area esterna comune (quota 1/3 mapp. 208)	PT	382,00	0,05	19,10

3.179,50

superficie di calcolo virtuale con arrotondamento 3.180,00

In conclusione

STIMA dei BENI
ubicati in Leno (pv di Brescia) consistenti in
edificio industriale con uffici, sottocabine elettriche e cabina ENEL,
tettoia a nord e "carport"
al lordo delle decurtazioni

foglio mappale	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario di mercato (€/mq)	valore stimato del bene	
				€	diconsi Euro
fgl. 2 mapp. 163/13-15	edificio industriale, uffici, sottocabine elettriche e cabina ENEL con tettoia nord e "carport"	3.180,00	400,00	1.272.000,00	unmilione duecento settantadue mila/00

 *Stima valore del più probabile valore di mercato degli immobili attuali*

edificio industriale con uffici, sottocabine elettriche e cabina ENEL , tettoia nord e "carport"

"al netto delle decurtazioni"

Alla stima del valore più probabile di mercato **"al lordo delle decurtazioni"** , così come determinato in precedenza, vengono applicate le

decurtazioni

per oneri e costi da sostenersi per rendere i beni liberi da grava-

mi edilizi/urbanistici ed ambientali,

perciò commerciabili.

Le decurtazioni

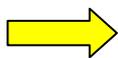
Le detrazioni di cui ai **Cap. C ed F** , qui di seguito sinteticamente riassunte:

- € 9.000,00 ~
per difformità edilizio-urbanistiche
- € 2.000,00 ~
per difformità catastali
- € 125.000,00 ~
per bonifica da amianto

ammontano complessivamente a

136.000,00 € ~.

Pertanto, sinteticamente



Immobili Via Trento, 87-89 in Porzano di Leno

fgl 2, mapp. 163/13-15 con tettoia nord e "carport"

- valore di stima al

"lordo delle decurtazioni" € 1.272.000,00

- decurtazioni

- € 136.000,00

Valore di stima del più probabile valore

di mercato degli immobili

"al netto delle decurtazioni"

} € 1.136.000,00

§§§§§§§§§§§§§§§§

Il Consulente: Dott. Ing. Francesco Passi

Brescia 10 dicembre 2021