

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023.

ALLEGATO I.
ANALISI DEL VALORE DI MERCATO
ANALISI DEL PREZZO A BASE D'ASTA AI SENSI DELL'ART. 568 CPC.

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto.**

Curatore fallimentare: **Dott.ssa Stefania Olivari.**
Dottore Commercialista – Revisore Legale.
Via Moretto n.27, 25122 Brescia.
Office: +39 030.3751315.
E-mail: s.olivari@studiootto.srl
pec: stefania.olivari@odcecbrescia.it

Esperto incaricato.
Matteo Negri.
viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS).
+ 39. 030.7402172 (6) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



UNI 11958:2012
UNI 11958:2014

ANALISI ESTIMATIVE

SUB LOTTO 1

TERRENO EDIFICABILE

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **398** categoria F/1 di m² 960;
- **380** categoria F/1 di m² 4598.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **393** di m² 5325;
- **407** di m² 4980;
- **409** di m² 495;
- **402** di m² 705.

Competono anche le seguenti aree inserite all'interno del PL, quali strada e marciapiedi.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **389** di m² 35 _ reliquato stradale;
- **391** di m² 1250 _ strada;
- **396** di m² 790 _ strada;
- **414** di m² 108 _ reliquato stradale.

Beni comuni.

Quota indivisa [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** categoria F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** categoria F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** categoria F/1 di m² 627 _ strada;

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Riassunto dei valori stimati

SUB LOTTO 1

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: € 835.000
Incidenza unitaria in libero mercato	: ~ 49 €/m ²
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: € 650.000
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	: ~ 38 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL SUB LOTTO 1.

Metodica di stima adottata Market oriented.

Motivazione disponibilità di dati desunti dalla rilevazione diretta del mercato immobiliare.

Si precisa che, non disponendo di alcuna documentazione edilizia-urbanistica di dettaglio, relativa alla futura trasformazione dell'area edificabile in esame, quale, a titolo indicativo e non esaustivo, valutazioni plano-volumetriche, studi di fattibilità, metaprogetti, analisi dei costi, computazioni, etc., la valutazione estimativa non sarà riconducibile all'applicazione dei flussi di cassa scontati (DCF). Attraverso lo studio di reali – recenti compravendite di aree edificabili, urbanizzate, poste nella parte occidentale del comune di Castiglione delle Stiviere, tenuto conto della localizzazione, dimensione e di eventuali caratteristiche edoniche, si procederà alla determinazione del valore di mercato mediante metodiche di stima riconducibili al *markert oriented*. Per garantire la maggiore attendibilità del risultato finale, si precisa che le aree prese in esame prendono in considerazione la medesima destinazione d'uso, nonché indici stereometrici di fatto simili tra loro. Nella presente stima è stato ommesso l'uso di *asking price*.

INQUADRAMENTO GENERALE _ Fonte <https://www.google.it/maps>



CARATTERISTICHE DEL SUBJECT.

Location Periferia
 Inquadramento PGT Zona D1
 Descrizione zona PGT Produttiva consolidata
 NTA di riferimento Art. 18
 Analisi dell'area oggetto di stima 29220 m²
 Totale fondiaria PL Sup. catastale
 Sup. fondiaria (catastale) residua di proprietà mappali 960 m²
 Superficie fondiaria residua di massima 4598 m²
 Rapporto massimo di copertura Rc 5325 m²
 Sup. fondiaria coperta massima realizzabile 4980 m²
 Altezza massima H 495 m²
 Distanza confini Dc 705 m²
 Distanza fabbricati Df **17063 m²**
 Area urbanizzata 50%
 Aggiustamento data _ variazione annua prezzi **8531,5 m²**
15 m
6 m
10 m
si
1%



Inquadramento del subject alla data della stima.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: REALI COMPRAVENDITE ESTRATTE DIRETTAMENTE DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE.


COMPARABILE A.		
Location	Periferica	Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)
Inquadramento PGT	Zona D1	
NTA riferimento	Art. 18	
Descrizione zona PGT	Produttiva consolidata	
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Felicetti	
Riferimenti rogito	rep. 3057/2733	
Data del comparabile	30.12.2020	
Prezzo compravendita rilevato	401.676,00 €	
Prezzo corretto caratteristica data rispetto alla stima	413.726,28 €	
Superficie fondiaria lotto	7000 m ²	
Rapporto massimo di copertura Rc	50%	
Superficie fondiaria coperta massima realizzabile	3500 m ²	
Distanza rispetto al subject	a confine	
Incidenza unitaria su terreno fondiario	59,10 €/m ²	
Area urbanizzata	Si	
Note	Area stesso PL subject	
NB - Smaltimento e pulizia del sito a carico del venditore		

COMPARABILE B.

Location	Semicentrale
Inquadramento PGT	Zona D1
NTA riferimento	Art. 18
Descrizione zona PGT	Produttiva consolidata
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Rossi
Riferimenti rogito	rep 60325/18418
Data del comparabile	01.07.2020
Prezzo compravendita rilevato	222.274,24 €
Prezzo corretto per caratteristica data rispetto alla stima	228.942,47 €
Superficie fondiaria lotto	3088 m ²
Rapporto massimo di copertura Rc	50%
Superficie fondiaria coperta massima realizzabile	1544 m ²
Distanza rispetto al subject	~ 2 km
Incidenza unitaria su terreno fondiario	74,14 €/m ²
Area urbanizzata	Si
Note	-

Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)



COMPARABILE C.		
Location	Semicentrale.	Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)
Inquadramento PGT	Area produttiva	
NTA riferimento	nd	
Descrizione zona PGT	Area P.I.P.	
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Balottin	
Riferimenti rogito	rep. 3337/2767	
Data del comparabile	14.12.2016	
Prezzo compravendita rilevato	352.320 con P.I.P.	
Prezzo corretto per caratteristica data rispetto alla stima	376.982,40 €	
Note _ incremento valore rispetto al subject	P.I.P. 30%	
Prezzo corretto senza vincoli di cui al P.I.P.	490.077,12 €	
Superficie fondiaria lotto	6000 m²	
Rapporto massimo di copertura Rc	-	
Superficie fondiaria coperta massima realizzabile	- m ²	
Distanza rispetto al subject	~ 2 km	
Incidenza unitaria su terreno fondiario	81,68 €/m ²	
Area urbanizzata	Si	
Note	-	

Sintesi conclusiva dell'analisi estimativa

Sommatoria prezzi corretti rilevati.	1132745,87 €
Sommatoria sup. area fondiaria rilevata.	16088 m ²
Incidenza media unitaria sup. terreno edificabile.	70,41 €/m ²

Valore del subject edificabile

Superficie terreno edificabile	17063 m ²
Valore unitario area edificabile	70,41 €/m ²
Valore mercato in condizioni di ordinarietà	1.201.395,00 €
Valore viabilità e reliquati stradali	0 €
	<u>nullo valore</u>

A dedurre deprezzamenti specifici del subject

Volume di terra da relazione del 12.05.2021	9744,01 m ³	
Peso specifico della terra stimato	1700 kg/m ³	
Ipotesi materiale stoccato stimato	16564,817 t	
Trasporto discariche tipologia <u>recupero R.5</u>	-20 €/t	
Totale onere per rimozione materiale stoccato		-331296 €
Analisi/Bonifica materiale stoccato		-10000 €
Sistemazione viabilità e parcheggi comunali in condizioni di semiabbandono		-30000 €
Arrotondato		830098,66 €
Incidenza unitaria		835000 €
		48,94 €/m ²

VALORE DI VENDITA FORZATA.

PREZZO BASE D'ASTA DI CUI ALL'ART. 568 CPC

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei beni.

ASSUNTO

Trattandosi di un'area edificabile, urbanizzata, inserita all'interno di un PL di fatto scaduto e caratterizzata dalla presenza di materiale di risulta stoccato in loco, cui oneri di rimozione – smaltimento sarà a totale carico dell'aggiudicatario, nel valore di stima si considera un deprezzamento per “rischio vizi occulti – ambientali” e “rischio attuazione PL “pari a – 15%.

Liquidazione Giudiziale NR. 112/2023

AREE EDIFICABILI

SUB LOTTO 1

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

€ 835.000,00

Saggio capitalizzazione medio annuo per aree (*land & building components*)

3,00%

Incidenza media spese gestione aree edificabili

0%

Rapporto complementare area in edificio

20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	0,00%	€ -	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,00%	€ 24.712,02	12
mancato guadagno	2,00%	€ 4.137,21	3
rischio vizi occulti-ambientali, rischi urbanistici attuazione PL	15,00%	€ 125.250,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 16.700,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale/riconfinamenti terreni	corpo	€ 5.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ -	
pulizia contesto, sfratti, varie.	corpo	€ 10.000,00	
Sommano	€	185.799,23	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali

€ 649.200,77

Arrotondato

€ 650.000,00

ribasso %

22,16%

Superficie commerciale

17063,00

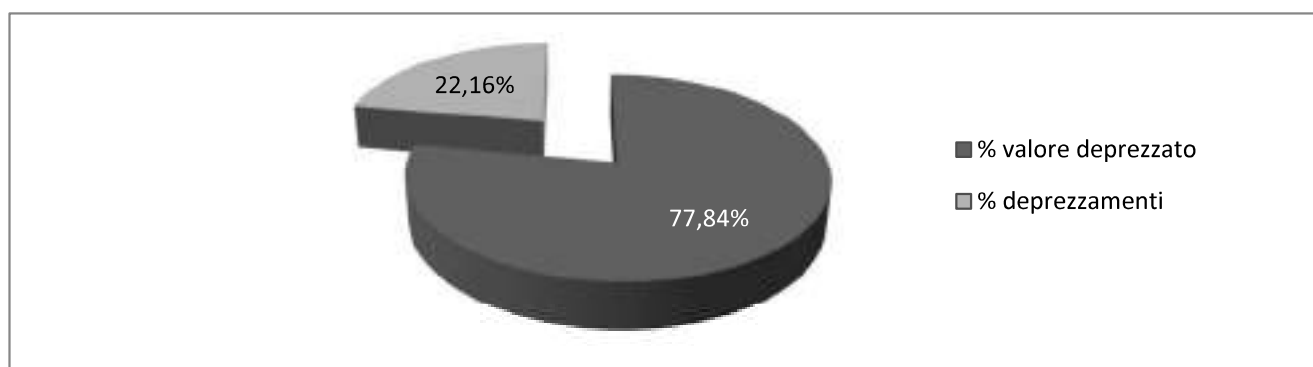
Incidenza €/m² L. 132/2015

€ 38,09

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



SINTESI CONCLUSIVA

In conclusione, il prezzo a base d'asta del **SUB LOTTO 1**, di cui all'art. 568 cpc, alla data della presente stima è pari a **€ 650.000,00**

Il valutatore
 Matteo Negri



ANALISI ESTIMATIVE

SUB LOTTO 2

A) COMPLESSO INDUSTRIALE – B) PALAZZINA UFFICI/ABITATIVA

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **413** di m² 40 _ reliquato stradale.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **379/01** categoria F/1 di m² 311 _ contro strada;

- **379/02** categoria F/1 di m² 165 _ contro strada;

- **268/318** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/319** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/320** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/321** categoria F/1 m² 1258 _ spazio manovra (parte *PL Esterwood SpA*);

- **220/322** categoria A/2 vani 4,5;

- **220/323** categoria A/2 vani 5,0;

- **220/328** categoria D/8;

- **220/333** categoria C/2 m² 180.

Beni comuni.

Esclusivi [1/1] del lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/324** bcnc ai subb. 322,323 e 328 _ ingresso e vano scala;

- **220/329** bcnc ai subb. 328 e 333 _ vano scala e disbrigo.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa [1/3] per ciascun sub lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;

- **345/10** categoria D/1 _ cabina;

- **345/11** categoria D/1 _ cabina;

- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;

- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;

- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada;

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;

- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;

- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;

- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;

- **397** di m² 1110 _ strada;

- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Riassunto dei valori stimati.

SUB LOTTO 2A – OIFICI INDUSTRIALI.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: € 5.550.000
Incidenza unitaria in libero mercato	: ~ 333 €/m ²
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: € 4.310.000
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	: ~ 260 €/m²

SUB LOTTO 2B – PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI CUSTODE.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: € 1.040.000
Incidenza unitaria in libero mercato	: ~ 785€/m ²
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: € 810.000
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	: ~ 609 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

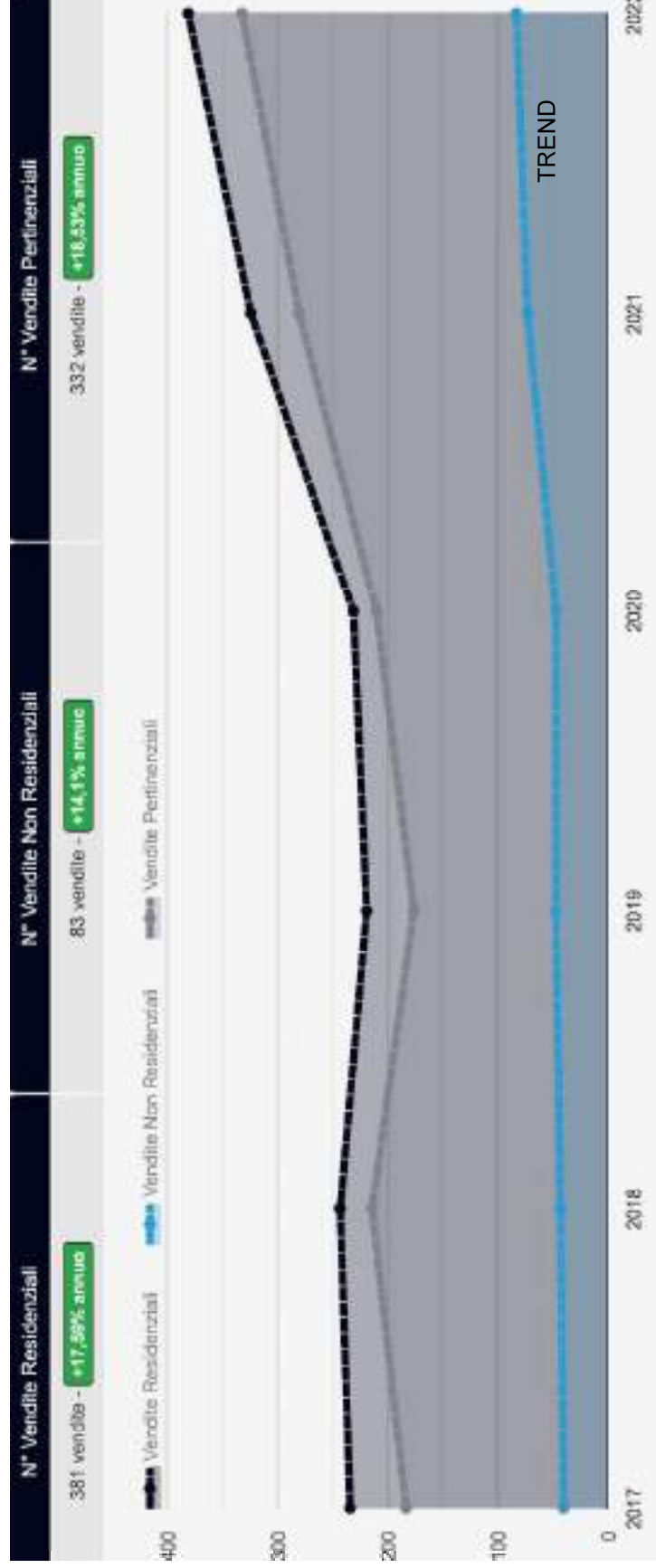
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL SUB LOTTO 2A E SUB LOTTO 2B.

MACRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: VOLUME COMPRAVENDITE IN CASTIGLIONE DELLE STIVIERE PER IMMOBILI NON RESIDENZIALI.

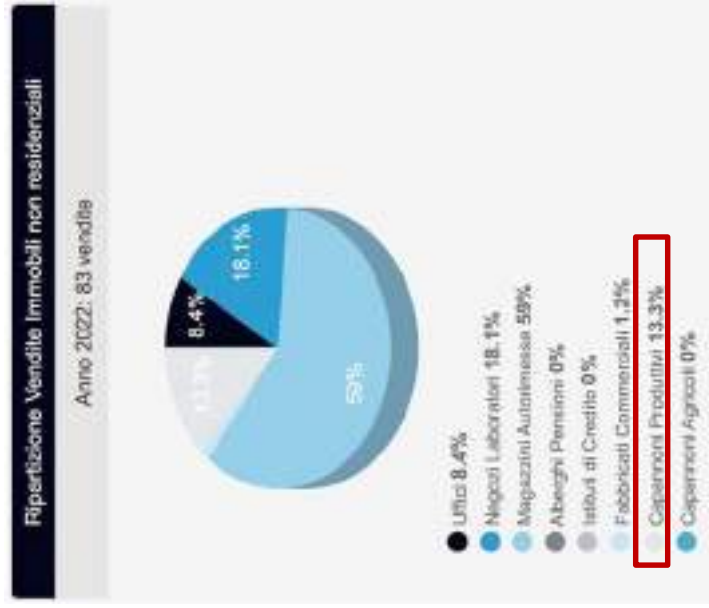
Fonte dei dati _ Borsino Immobiliare

Andamento delle compravendite: orizzonte temporale ricompreso tra 2017 e 2022.



Matteo Negri
 CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010
 Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013
 Valutatore immobiliare certificato UNI 11568/2014 n. 73/2014 VIPRO
 Valutatore immobiliare qualificato IMRICS n. 6969074/2021

ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE IN CASTIGLIONE DELLE STIVIERE PER IMMOBILI NON RESIDENZIALI.



ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: VOLUME DELLE COMPRAVENDITE IN CASTIGLIONE DELLE STIVIERE PER IMMOBILI NON RESIDENZIALI.

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2022	15	7	49	0	1	0	0	11	83
2021	11	16	37	0	1	1	2	5	73
2020	11	4	22	0	3	0	4	4	48
2019	12	4	24	0	4	0	0	4	48
2018	13	4	16	0	0	0	0	9	42
2017	4	1	20	0	1	0	1	13	40
Media	11	6	26	0	1	0	1	7	55

MICRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

POTENZIALI COMPRAVENDITE E CANONI DI MERCATO, SELEZIONATI PER IL CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ATTRAVERSO IL METODO INDUTTIVO

RIEPILOGO DEI DATI SELEZIONATI

PREZZI

Asking price impiegati ai sensi della norma UNI 11612:2015 art. 4.1

Id	Riferimento annuncio	Richiesta (€)
A	Codice 91567532	1100000
B	Codice 91855282	1540000
C	Codice 91855281	3118000
D	Codice 92061168	3000000
E	Codice 91910353	3100000
F	Codice 91529210	1300000

CANONI (REDDITI)

Asking rent impiegati ai sensi della norma UNI 11612:2015 art. 4.1

ID	Riferimento annuncio	Richiesta (€)
1	Codice 91552233	40200
2	Codice ND	36000
3	Codice 92173071	81960
4	Codice 91575289	49200
5	Codice 91553144	36000

I dati selezionati sono stati desunti dal portale Borsino Immobiliare

ANALISI POTENZIALI COMPREVENDITE

A

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNORETE INDUSTRIALE CASTIGLIONE"

Offerta di VENDITA Cod. 9356552



Sul mercato per mesi 4
 Rimasta da mesi 17



Ubicazione: Castiglione della Siviera (MI)
 Zona Zona Liceo - Cirilino - Sud Statale

Comune: Castiglione della Siviera - Sezione: - Foglio: 12 - Particella: 745

Capannone - Libero - Capannone

Via Fossadone - Vendita capannone Libero di sito mq nuovo piano p. terra in ub. in Via Fossadone s. locali soc. e servizio...




Tipologia	Capannone
Superficie	1830 m ²
Piano	P. terra
Locali	Vari s. e composto da s. servizio soc.
Bagni	s. Servizi
Stato Conservazione	Nuovo / In costruzione
Stato Locativo	Libero
Prezzo	110000 €
Inserzionista	Agenzia



C

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNOCASA: LA COMMERCIALE REAL ESTATE"



Offerta a sito Mobil

CHIAMATA • NON INDICATO • CAPANNONE STRADA PROVINCIALE LE CASTIGLIONE DELLE STIVIERE • IN VENDITA PRONTO • PAVI • 464 • 318.000 €

TERRA • 464

Stato: Sul mercato da mesi 17 • Ubicazione Generica


Piano specifico (1) 11113 • Stato locale Abitabile

COSA SAPERE DELL'IMMOBILE è capannone industriale che proponiamo in vendita si sviluppa su un'area di circa 46400 metri quadrati con una superficie coperta di 4454 metri quadrati con possibilità.

[Aggiungi e Report](#)

Offerta di VENDITA

Cod. 4652881 [STAMPA FOGLIO](#)



Dettaglio sito Mobil


Sul mercato da mesi 17

Ubicazione: Castiglione delle Stiviere (MN)
Zona Zona Agricola Di Codina Con Fracini


Capannone: • Non indicato • Capannone strada provinciale so. castiglione delle stiviere

COSA SAPERE DELL'IMMOBILE è capannone industriale che proponiamo in vendita si sviluppa su un'area di circa 46400 metri quadrati, con una superficie coperta di 4454 metri quadrati con possibilità.

Tipologia	Capannone
Superficie	4454 m ²
Piano	Pi terra
Bagni	
Stato Conservazione	Abitabile
Stato Locativo	Non indicato
Prezzo	318000 €
Inserzionista	Agenzia




Ubicazione Generica



45°22'42.9"N 10°29'23.7"E
Via Medole, 48843 Castiglione delle Stiviere MN [Indicazioni strad.](#)

[Visualizza mappa più grande](#)



30 Via Torquato Tasso
Lombardia
[Visualizza sul Google Maps](#)

Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172(5)

D
 Inserzionista _ Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE DI RAMBOLDINI"

Offerta di vendita

Castiglione della Pescaia - Capannone

3000 mq

3000000 €

Aggiungi a Segret +

Offerta di VENDITA

Cod 9 2001188

STAMPA SCHEDA

Destinato 2354 Metri

Sul mercato da mesi

Ubicazione	Castiglione della Pescaia (BS) Zona Agricola E Residenze Sparse
Capannone	Libero - Capannone
Vendita capannone libero di 3000 mq ottimo - ristrutturato piano p terra in locali - in parcheggio-garage comune.	
Tipologia	Capannone
Superficie	3000 mq
Piano	P terra
Bagni	0
Stato Conservazione	Ottimo - Ristrutturato
Parcheggi	4 in Parcheggio-garage Comune
Stato Locativo	Libero
Prezzo	3000000 €
Inserzionista	Agenzia

Comune Castiglione della Pescaia - Sezione - Foglio 5 - Particella 44

45°23'59.5"N 10°28'00.8"E

45043 Castiglione della Pescaia (BS)

Visualizza mappa più grande

E

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "MONTICASA"

Offerta di vendita - 4984 mq
 3.100.000 €

Compartimento libero di 4984 mq nuovo - in costruzione: piano 2 piani: p. terra, s. in: 3 locali, 55 in parcheggio-garage comune.

Stato Locativo: Libero

Prezzo: 3.100.000 €

Inserzionista: Agenzia


Offerta di VENDITA Cod. g 1100361 STAMPA SCHEDA



Ubicazione	Castiglione delle Stiviere (BS) Zona Agricola Collinare Orientata A Lago
Capannoni	Libero + Capannoni
Vendita capannoni libero di 4984 mq nuovo - in costruzione: piano 2 piani: p. terra, s. in: 3 locali, 55 in parcheggio-garage comune.	
Tipologia	Capannoni
Superficie	4984 m ²
Piano	2 piani: p. terra, s.
Locali	Vari 3
Bagni	0
Stato Conservazione	NUOVO - In costruzione
Parcheggi	50 in Parcheggio-garage Comune
Stato Locativo	Libero
Prezzo	3.100.000 €
Inserzionista	Agenzia



F
 Inserzionista _ Agenzia immobiliare "LA COMMERCIALE REAL ESTATE"




Lavorazione + Lavoro + Lavorazione + Servizi Servizi + Servizi

Sul mercato per mesi 17

Eliminata da mesi 17

Offerta di VENDITA


Cod. 51 282320 STAMBA DO-EDA



Sul mercato per mesi 17


Eliminata da mesi 17

Ubicazione	Carpenedolo (BS) Zona Periferica
Capannone + Libero + Capannone	
Via Cristoforo Colombo + Vendita capannone Libero di 3500 mq in stato medio, piano in, ubicato in Via Cristoforo Colombo + locali servizio, 2 pauto p auto scop...	
Tipologia	Capannone
Superficie	3500 m ²
Locali	Vari + composto da servizi
Bagni	+ Servizio
Stato Conservazione	Buono / Abitabile
Parcheggi	2 Pauto Pauto Scop.
Stato Locativo	Libero
Prezzo	1300000 €
Inserzionista	Agenzia




Comune 4847 + Sezione + Foglio 30 + Particella 816

45°20'59.6"N 10°26'08.8"E	
Via Cristoforo Colombo, 57-21, 25013 Cornate BS	
Visualizza mappa più grande	



24 Via Cristoforo Colombo	
Cornate, Lombardia	
Visualizza su Google Maps	



ANALISI POTENZIALI LOCAZIONI (REDDITI)

1

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "INDUSTRIALE CASTIGLIONE"



Offerta di AFFITTO Cod. g 250233 [STAMPAR SCHEDA](#)



Localizzazione: Castel Goffredo (MN) Zona Semporettevia

Comune: C148 - Sezione - Foglio 33 - Particella 229

Capannone + Libero + Capannone in affitto



VIA PORTOGALLO + Affitto capannone Libero di 3500 mq in stato medio piano p. terra in . ubicato in VIA PORTOGALLO 3 locali loc. 2 servizi . 50 piano scop...

Tipologia	Capannone
Superficie	3500 m ²
Piano	P terra
Locali	Vani 3 + composto da 2 servizi loc.
Bagni	Doppi Servizi
Stato Conservazione	Buono / Abitabile
Parcheggi	50 Piano Scop
Stato Locazione	Libero
Prezzo	3390 €
Inserzionista	Agenzia



2

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "REMAX DOMINO"

Capannone - Lezero - Capannone in affitto in Leonardo da Vinci (M) a Guidizzolo - in stato medio

35 - SA mercato per 1000 q - [Vista stradale](#) - [Mostriato Panaro](#)

Parcheggio: non indicato

Capannone d'argento, di recentissima costruzione, dotato di ottima infrastruttura, tranquillamente di altissime prestazioni. Molto moderno luminoso Spazio di fronte alla strada Via Leonardo da Vinci, in zona abitabile. Ha garage e automazione insieme. Sono previsti anche nel vano con controllo termico, gestione di processo antinfiammazione anche con carico scarico/scarico/scaricaggio. Al piano terra sono uffici. Con servizi con dotazione anche di bagno per disabili. Al ge...

AGENZIA

[Aggiungi a Report](#)

Vista stradale

45°19'41.9"N 10°33'57.7"E
Via Leonardo da Vinci 19-7, 46040
Guidizzolo (MN)

[Indicazioni strad.](#)

[Visualizza mappa più grande](#)

17 Via Leonardo da Vinci
Guidizzolo, Lombardia
Visualizza su Google Maps

Google



3
 Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNOCASA COMMERCIALE"



Offerta di AFFITTO Cod. 9 217301 STAMPASCHEDA

Dettaglio 2480 Metri

Sul mercato da mesi 7

Ubicazione	Carpenedolo (BS) Zona Centrale
Capannone + Capannone in affitto	
Affitto capannone di 2480 mq da ristrutturare piano in locali - piano in box privato-box in garage - pautoo in parcheggio.	
Tipologia	Capannone
Superficie	2480 m ²
Locali	2 Bagni
Bagni	Doppi Servizi
Stato Conservazione	Da ristrutturare
Parcheggi	Pautoo in Box Privato-box in Garage. Pautoo in Parcheggio
Prezzo	6030 C
Inserzionista	Agenzia

Comune BS37 + Sezione + Foglio 23 + Particella 178

45°21'16.8"N 10°26'24.0"E
 Via Caduti Del Lavoro, 35 25013 Carpenedolo BS

51 Via Caduti Del Lavoro
 Carpenedolo, Lombardia
 Visualizza su Google Maps

4

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNORETE INDUSTRIALE CASTIGLIONE"

Offerta di affitto a 2000 Euro
 CAPANNONE + LIBERO + CAPANNONE IN AFFITTO + RISTRUTTURATO + PIANO TERRA + COMPLESSO
 RE - Sul mercato per mesi 3 - Caratteristiche: Servizi - Piantagione - Particella 499
 Piano specificato: terra - Stato locale: Ottimo / Ristrutturato
 Venti 1 - Composto da servizi - Unico piano a piano interrato - Bagno 1 servizio
 Area capannone libero di 2000 mq ristrutturato piano p. terra in - Locali composti da servizio - 402 mq di area a piano interrato
 M² 2000 - 4.100 €
 Aggiungi a Favoriti

Offerta di AFFITTO Cod. g. servizio STAMPA SCHEDA



Ubicazione	Carpenedolo (BS) Zona Centro
Capannone + Libero + Capannone in affitto	
Affitto capannone Libero di 2000 mq ristrutturato piano p. terra in 3 locali servizio -	
Tipologia	Capannone
Superficie	2000 m ²
Piano	P. terra
Locali	Venti + composto da servizio -
Bagni	1 Servizio
Stato Conservazione	Ottimo / Ristrutturato
Stato Locale	Libero
Prezzo	4100 €
Inserzionista	Agenzia



5

Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNOCASA COMMERCIALE"



Offerta di AFFITTO Cod 91552144 STAMPA SCHEDA



Localizzazione Carpinello (BS) Zona Centrale

Comune BS07 - Scalone - Foglio 22 - Particella 442

Capannone + Libero + Capannone in affitto

Affitto capannone Libero di 1000 mq nuovo, piano in 3 locali servizi, pautoa pauto scop.



Tipologie Capannone

Superficie 1000 m²

Locali Vari 3 + composti da servizi

Bagni Tripli Servizi

Stato Conservazione Nuovo / In costruzione

Parcheggi Pautoa Pauto Scop

Stato Locativo Libero

Prezzo 3000 €

Inserzionista Agenzia



6
 Inserzionista _ Agenzia immobiliare "TECNOCASA COMMERCIALE"

54 Offerte in 24h/24h Metri CAPANNONE • NON INDICATO • Capannone in affitto via Santa Maria, Carpenedolo • 4500 mq • 12.700 €

SCHEDA

54 • Sul mercato da mesi: • 17 mesi 2021

Piano specifico: terra • Stato locativo: Abitabile

Agente: ...

COSA SAPERE DELL'IMMOBILE: Proporziamo in locazione complesso industriale con superficie coperta di 4500 metri quadrati composto da un capannone industriale di circa 3350 metri quadrati, con annessa palazzina uffici disposta su 2 piani, abitazione, 3 rimesse e area esterna completamente cinta. DESCRIZIONE E PARTICOLARITÀ: Il fabbricato industriale sorge fronte strada ed...

Aggiungi a Seguiti +

Offerta di AFFITTO Cod. g 1855284 STAMPA SCHEDA



Ubicazione: Carpenedolo (BS) Zona Centrale

Capannone • Non Indicato • Capannone in affitto via Santa Maria, Carpenedolo

COSA SAPERE DELL'IMMOBILE: Proporziamo in locazione complesso industriale con superficie coperta di 4500 metri quadrati composto da un capannone industriale di circa 3350 metri quadrati, con annessa palazzina uffici disposta su 2 piani, abitazione, 3 rimesse e area esterna completamente cinta. DESCRIZIONE E PARTICOLARITÀ: Il fabbricato industriale sorge fronte strada ed...

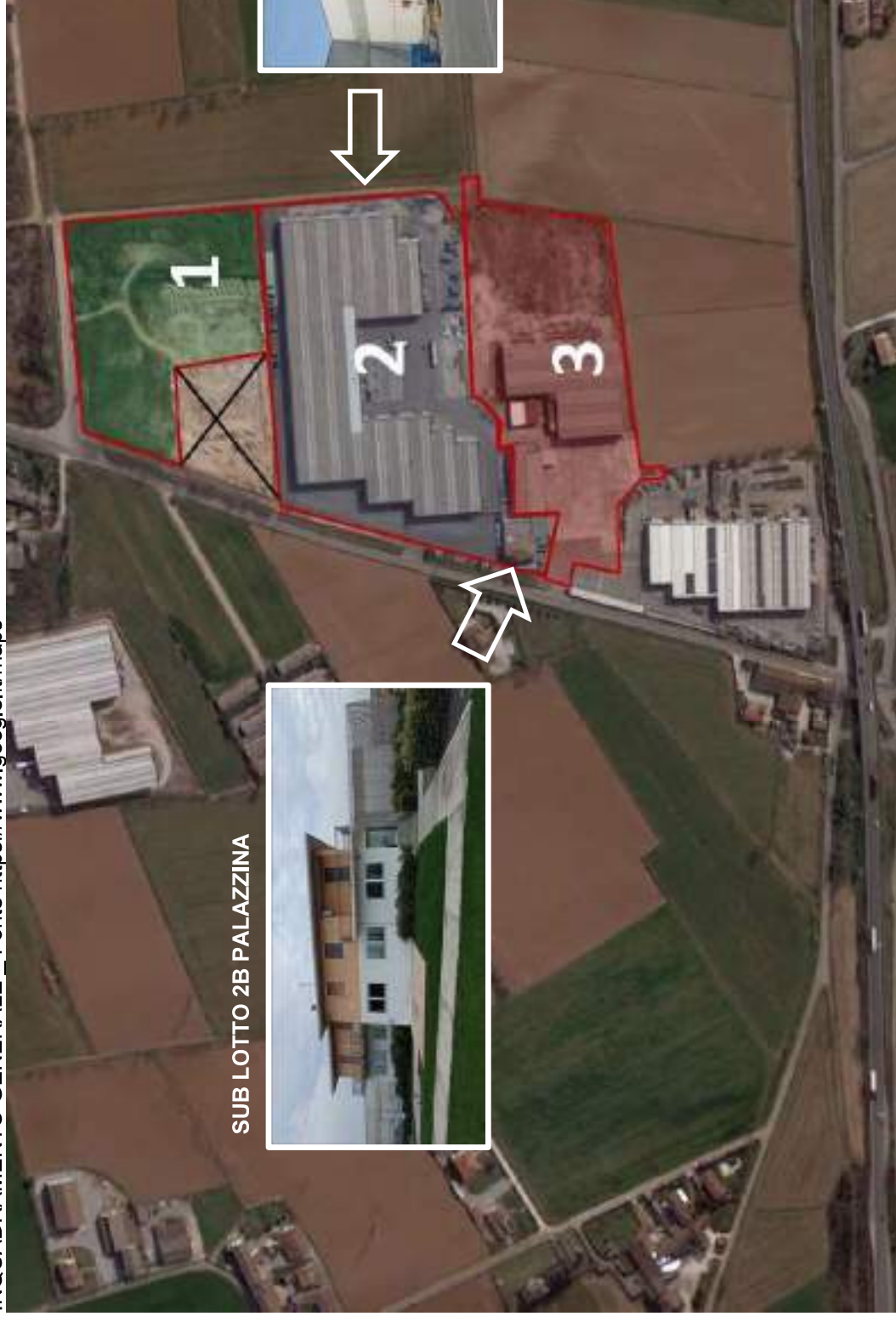
Tipologia:	Capannone
Superficie:	4500 m ²
Piano:	P terra
Bagni:	5
Stato Conservazione:	Abitabile
Stato Locativo:	Non indicato
Prezzo:	12700 €
Inserzionista:	Agenzia



Matteo Negri
CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010
Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013
Valutatore immobiliare certificato UNI 11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
Valutatore immobiliare qualificato IMRICS n. 6969074/2021

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL SUB LOTTO 2.

INQUADRAMENTO GENERALE _ Fonte <https://www.google.it/maps>



SUB LOTTO 2B PALAZZINA



SUB LOTTO 2A OIIFICI



ANALISI DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

- **PRIMO APPROCCIO**
 Analisi del mercato immobiliare finalizzato alla stima del saggio di capitalizzazione con metodo induttivo.

LEGENDA

PRZ = Prezzo di mercato
 CAN = Canone di mercato
 Livello di manutenzione del subject: 2 medio
 Livello stato manutenzione: 1 scarso; 2 medio; 3 ottimo

Note _ nella descrizione degli annunci, trattandosi di capannoni industriali, non si considera nel calcolo della superficie l'area esterna

DAL MERCATO IMMOBILIARE

POTENZIALI COMPRAVENDITE: vedi schede allegate rilevazione mercato immobiliare							
ID	Fonte di riferimento del dato	Richiesta (€)	PRZ ipotizzato (€)	Liv. Man.	PRZ Corretto (€)	Sup. (m ²)	€/m ²
A	Codice 91567532 Ag. Imm. Tecnorete	1100000	990000	3	660000	1830	360,66
B	Codice 91855282 Ag. imm. Tecnocasa	1540000	1386000	3	924000	2200	420,00
C	Codice 91855281 Ag. imm. Tecnocasa	3118000	2806200	3	1870800	4454	420,03
D	Codice 92061168 Ag. imm. Di Rimboldini	3000000	2700000	3	1800000	5000	360,00
E	Codice 91910353 Ag. Imm. Monticasa	3100000	2790000	3	1860000	4984	373,19
F	Codice 91529210 Ag. Imm. La Commerciale	1300000	1170000	2	1170000	3500	334,29
					8284800	21968	
	Sconto trattativa domanda - offerta per capannoni	-10%	per compravendite				
	Correzione livello manutenzione	-33%	ottimo contro medio				
	Prezzo medio rilevato capannoni medie dimensioni	377,13	€/m ²				
	Arrotondato per capannoni liv. manutenzione 2	380,00	€/m ²				

POTENZIALI CANONI _ REDDITI: vedi schede allegate rilevazione mercato immobiliare per capannoni media dimensione						
ID	Fonte di riferimento del dato	Richiesta (€)	CAN ipotizzato (€)	Liv. Man.	CAN corretto	Sup. (m ²) €/m ² /m
1	Codice 91552233 Ag. Imm. Industriale Castiglione	40200	36180	2	36180	1,88 €
2	Codice ND Ag. Imm. Remax Domino	36000	32400	2	32400	2,70 €
3	Codice 92173071 Ag. Imm. Tecnocasa	81960	73764	2	73764	2,48 €
4	Codice 91575289 Ag. Imm. Tecnorete	49200	44280	1	59040	2,46 €
5	Codice 91553144 Ag. Imm. Tecnocasa	36000	32400	3	21600	1,80 €
6	Codice 91855284 Ag. Imm. Tecnocasa	152400	137160	2	137160	2,54 €
					360144	12580
	Sconto trattativa domanda - offerta per capannoni	-10%	per locazioni			
	Correzione canone livello manutenzione	-33%	ottimo contro medio			
	Canone medio osservato capannoni medie dimensioni	28,63	€/m ² /anno			
	Arrotondato per capannoni liv. manutenzione 2	29,00	€/m ² /anno			
		2,42	€/m ² /mese			

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Formula applicata _ metodica della ricerca diretta

Noti i canoni d'affitto e prezzi di compravendita NON riferiti allo stesso immobile, ma a immobili che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, si può determinare il saggio di capitalizzazione medio, con la seguente formula

$$i = \frac{\frac{R_A + R_B + R_C}{S_A + S_B + S_C}}{\frac{P_X + P_Y + P_Z}{S_X + S_Y + S_Z}}$$

Calcolo saggio capitalizzazione LORDO (Io)	7,63%	Metodo induttivo
---	--------------	------------------

➤ **SECONDO APPROCCIO**

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegovva

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni) - Rendistato aprile 2018 https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield	lordo	4,37%
https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	3,82%

punti	rischio
1,5	bassissimo
3,0	molto basso
4,5	basso
6,0	appena sotto la media
7,5	nella media
9,0	appena sopra la media
10,5	sensibile
12,0	elevato
13,5	molto elevato
15,0	elevatissimo



rischio	rischio	peso	punti	valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	10%	7,5	0,75%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30%	7,5	2,25%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15%	7,5	1,13%
	Mercato immobiliare del comparto	40%	7,5	3,00%
	peso	6%		7,50%

RISCHIO REGIONE	Eventi naturali		5%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico		15%	6,0	0,90%
	Sviluppo economico e attrattività		35%	6,0	2,10%
	Mercato immobiliare del comparto		45%	6,0	2,70%
		peso	14%		6,00%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari		25%	6,0	1,50%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione		15%	7,5	1,13%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere		25%	7,5	1,88%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali		15%	7,5	1,13%
	Imprevisti		20%	7,5	1,50%
		peso	30%		7,13%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva		20%	7,5	1,50%
	Dotazioni		10%	7,5	0,75%
	Condizioni strutturali		15%	7,5	1,13%
	Situazione dell'area		25%	6,0	1,50%
	Sostenibilità ecologica		10%	6,0	0,60%
	Redditività del tipo di fabbricato		20%	7,5	1,50%
		peso	20%		6,98%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante		20%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore		30%	6,0	1,80%
	Prospettive di rilascio		20%	7,5	1,50%
	situazione di sfitto o rilascio		10%	7,5	0,75%
	spese operative recuperabili o non recuperabili		10%	7,5	0,75%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo		10%	5,0	0,50%
		peso	30%		6,80%

Ke = RF + Σ Ki Pi =	free	paese	regione	location	property	tenant
	10,68%	3,82%	0,45%	0,84%	2,14%	0,0
						2,04%

Settore di attività (cfr. damodaran)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrolchimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrolchimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430

D/E ratio	73,46%	(1-t)	86,93%
taxes	13,07%	kd	4,4%
E/(D+E)	57,7%	D/(D+E)	42,3%

WACC D/(D+E) * Ke *(1-t) + E/(D+E) * Ke	kd	ke
	7,79%	10,68%
	D/(D+E)	E/(D+E)
	42,35%	0,6
	4,43%	

➤ **TERZO APPROCCIO**

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model			
Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	4,37%	
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield	netto (-12,5%)	3,82%	
https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield			
Market Risk Premium: maggior rendimento medio che nel lungo termine caratterizza le attività rischiose rispetto a quelle prive di rischio in un portafoglio diversificato (dato 2016 stabile per gli anni precedenti). Dai siti compreso tra 5,5% e 6,0% (indicativo)			
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ni/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf			6,00%
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636			

β - È il coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente tra il tasso di ritorno offerto dal titolo specifico e quello del mercato nel suo complesso. Individua la remunerazione della componente del rischio di una iniziativa non diversificabile.
<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Settore di attività (cfr. damodaran 05/01/2018)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,420	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,670	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,130	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,510	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,500	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,830	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,300	4,730

Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,490	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,230	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	0,970	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,600	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano:					5,00%
* per la componente <i>rating</i> , una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%.					
*per la componente <i>liquidità</i> , una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.					

punti	rischio
1	bassissimo
2	molto basso
3	basso
4	appena sotto la media
5	nella media
6	appena sopra la media
7	sensibile
8	elevato
9	molto elevato
10	elevatissimo

radiogramma di sintesi dei rischi	
γ quadratico (area rossa/area blu)	32,2%
γ normalizzato	56,8%



γ – fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-10)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	5,0	16,67%	8,3%
VIS: rischio per la limitata visibilità	5,0	16,67%	8,3%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	7,0	16,67%	11,7%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	6,0	16,67%	10,0%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	6,0	16,67%	10,0%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	5,0	16,67%	8,3%

DESTINAZIONE: rischio connesso alla destinazione d'uso dell'immobile residenziale 0,8 - commerciale 0,9 - uffici 1,0 - turistico 1.1 - produttivo artigianale 1.2	fattore δ	1,20
---	------------------	------

Ke	Risk Free	$\beta^i * MRP$	$\gamma * \delta * MR$	$\sum Ri$
RF + $\beta(\text{lev}) * MRP$ + $\gamma * \delta * MR$	3,82%	3,72%	3,41%	10,95%

D/E ratio	E/D ratio	136,13%	E/(D+E)	57,7%
taxes	(1-t)	86,93%	D/(D+E)	42,3%
kd : costo medio del debito (cfr. damodaran 05/01/2018)				
4,4%				

WACC	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E) * Kd * (1-t) + E/(D+E) * Ke	7,94%	4,43%	57,65%	10,95%

SUB LOTTO 2/A

ANALISI DEL SUBJECT: OPIFICIO INDUSTRIALE _ Reparto produttivo

ID Catastale: Foglio 29, Mappale n. 268 Subalterni nn. 318/319/320/321

Superficie coperta complesso oggetto di stima (subject)

16655 m²

Analisi della redditività dell'asset immobiliare

Canone di locazione in essere, aggiornato al 30/09/2023, in condizioni ordinarie

350952 €/anno

29246 €/mese

21,07 €/m²/anno

1,76 €/m²/mese

29,00 €/anno

2,42 €/m²/mese

-10%

26,10 €/m²/anno

2,18 €/m²/mese

Incidenza canone di locazione opificio industriale da contratto

Incidenza canone di locazione per capannoni media dimensione, da mercato immobiliare

Riduzione canone di locazione per opifici industriali di grandi dimensioni (vedasi subject)

Canone di locazione corretto

Tenuto conto dell'incidenza ordinaria del mercato per capannoni di grandi dimensioni, in condizioni ordinarie

Stima canone mercato m² 16655 26,10 €/anno

arrotondato

434696 €/anno

434000 €/anno

36166,67 €/mese

Analisi del saggio di capitalizzazione

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Metodo induttivo _ dalla rilevazione diretta del mercato immobiliare

Metodo deduttivo _ metodo Property e Market indicato dal Tegova

Metodo deduttivo _ metodo capital asset pricing model

Saggio di capitalizzazione lordo, quale media pesata dei saggi calcolati

valore io peso

7,63% 1/3

7,79% 1/3

7,94% 1/3

7,79%

Valutazione del più probabile valore di mercato con metodica finanziaria

LOTTO 2/A OPIFICI

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo la seguente formula.

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N),F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
R _t	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
C _t	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
R _n	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
C _n	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
S _{D(N),F}	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
S _Y	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a **€. 434.000/anno**. Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a **7,79%**.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a **6,8475%**

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,75%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi 0,5%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministr.	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 434.000,00	€ 6.510,00	€ 8.680,00	€ 2.170,00	€ 1.085,00	€ 43.400,00	€ 21.700,00	€ 350.455,00	€ 327.995,47
2	€ 437.255,00	€ 6.575,10	€ 8.766,80	€ 2.191,70	€ 1.095,85	€ 43.834,00	€ 21.917,00	€ 352.874,55	€ 309.094,66
3	€ 440.534,41	€ 6.640,85	€ 8.854,47	€ 2.213,62	€ 1.106,81	€ 44.272,34	€ 22.136,17	€ 355.310,16	€ 291.282,48
4	€ 443.838,42	€ 6.707,26	€ 8.943,01	€ 2.235,75	€ 1.117,88	€ 44.715,06	€ 22.357,53	€ 357.761,92	€ 274.496,26
5	€ 447.167,21	€ 6.774,33	€ 9.032,44	€ 2.258,11	€ 1.129,06	€ 45.162,21	€ 22.581,11	€ 360.229,95	€ 258.676,94
6	€ 450.520,96	€ 6.842,08	€ 9.122,77	€ 2.280,69	€ 1.140,35	€ 45.613,84	€ 22.806,92	€ 362.714,33	€ 243.768,84
7	€ 453.899,87	€ 6.910,50	€ 9.213,99	€ 2.303,50	€ 1.151,75	€ 46.069,97	€ 23.034,99	€ 365.215,17	€ 229.719,50
8	€ 457.304,12	€ 6.979,60	€ 9.306,13	€ 2.326,53	€ 1.163,27	€ 46.530,67	€ 23.265,34	€ 367.732,57	€ 216.479,48
9	€ 460.733,90	€ 7.049,40	€ 9.399,20	€ 2.349,80	€ 1.174,90	€ 46.995,98	€ 23.497,99	€ 370.266,64	€ 204.002,17
10	€ 464.189,40	€ 7.119,89	€ 9.493,19	€ 2.373,30	€ 1.186,65	€ 47.465,94	€ 23.732,97	€ 372.817,47	€ 192.243,67
11	€ 467.670,82	€ 7.191,09	€ 9.588,12	€ 2.397,03	€ 1.198,52	€ 47.940,60	€ 23.970,30	€ 375.385,17	€ 181.162,57
12	€ 471.178,36	€ 7.263,00	€ 9.684,00	€ 2.421,00	€ 1.210,50	€ 48.420,01	€ 24.210,00	€ 377.969,84	€ 170.719,88

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a € 2.899.641,92

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 6,3902%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - Y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - Y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (going out)
- S_R saggio annuo di variazione del reddito
- S_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a €. 377.969,84/6,3902% = €. 5.914.867,40

Tale valore, attualizzato risulta €. 2.671.603,27

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 5.571.245,19 arrotondato a €. **5.570.000**.
Valore unitario opificio 335 €/m²

SINTESI CONCLUSIVA

Analisi del valore di mercato con "tetto caldo"

Valore di mercato in condizioni ordinarie, con copertura "tetto freddo"
Potenziale incremento del valore del capannone con tetto caldo (coibentato/isolato)
Preventivo per copertura "tetto freddo" offerta 1
Preventivo per copertura "tetto caldo" offerta 2
Differenziale valore per tetto isolato e coibentato

5570000 €
cost 295444 €
incid. 17,74 €/m²

Valore arrotondato **5865000** €
Incidenza unitaria 352 €/m²
Valore unitario da asking price (vedasi saggio) 380 €/m²
Divergenza % assoluta 7,91% accettabile

Analisi sensibilità del dato

Valore OMI dei capannoni tipici, in condizioni normali
Valori Borsino immobiliare per capannoni industriali

Preso atto della vicinanza del subject alla SP 11 e SP 236 la zona viene assimilata alla periferica D/7

medio 350 €/m²
medio 295 €/m²

SINTESI CONCLUSIVA VALORE DI MERCATO

Valore di mercato opificio con copertura nuova, soluzione "tetto caldo"	
Riduzione valore presenza fotovoltaico di proprietà di terzi installato sulla copertura	
Riduzione valore presenza servitù passaggio mappale 268/319, 379/1 e 379/2	
Superficie fondiaria area mappale 268/321 catastale	1258 m ²
Incidenza valore di mercato (vedi lotto 1)	70,41 €/m ²
Valore di mercato porzione area edificabile PL "Esterwood SpA"	88575 €
riporto	5865000 €
servitù	-20000 € corpo -10000 € corpo

Perdita valore attualizzata differenza canone mercato con affitto in essere	
Canone mercato opificio	434.000,00 €
Affitto in essere	350.952,00 €
Differenziale	83.048,00 €
Scadenza contratto	6 anni
Aggiornamento Istat	0%
Totale importo nel periodo a scadenza	498.288,00 €
Saggio commerciale sconto applicato	5%
Perdita di valore attualizzata	371.830,18 €

arrotonda -370000 €

5550000 €
333 €/m²

Valore arrotondato
Incidenza unitaria



STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI AL CUSTODE

LOTTO 2/B

Superficie commerciale palazzina uffici/alloggi custode.

Sub.	Descrizione	SEL m ²	i.m.	Comm.
322	Abitazione P1	78	100%	78
	Balcone	14	30%	4,2
323	Abitazione P1	105	100%	105
	Balcone	5	30%	1,5
324	BCN vano scala	0	0%	0
	Uffici PT	670	100%	670
	Balconata	45	30%	13,5
328	Area uffici	1550	10%	155
	Uffici Pint.	430	50%	215
	Centrale termica	20	25%	5
	Lastrico/terrazza	470	5%	23,5
329	BCN vano scala	0	0%	0
333	Deposito Pint. vani tecnici	180 55	25% 25%	45 13,75
		Σ		1329,45

Analisi della redditività dell'asset immobiliare

Canone di locazione in essere, aggiornato al 30.09.2023*

Canone uffici direzionali	48372	€/anno
	4031	€/mese
Canone appartamenti	12324	€/anno
	1027	€/mese

Totale canone uffici/appartamenti

60696,00 €/anno

Incidenza canone di locazione opificio industriale da contratto

45,65 €/m²/anno

3,80 €/m²/mese

* Fonte dei dati economici riportati: curatore

Analisi del saggio di capitalizzazione.

	valore io	peso
Calcolo del saggio di capitalizzazione		
Metodo induttivo	7,63%	1/3
Metodo deduttivo	7,79%	1/3
Metodo deduttivo	<u>7,94%</u>	1/3
Saggio di capitalizzazione lordo, quale media pesata dei saggi calcolati per capannoni	7,79%	
Indice mercantile (i.m) uffici/alloggi custode pertinenziali rispetto al capannone principale	1,25%	
Aggiustamento saggio capitalizzazione per uffici e alloggi al custode pertinenziali	-25%	
Saggio di capitalizzazione aggiustato	5,84%	

Valutazione del più probabile valore di mercato con metodica finanziaria

LOTTO 2/B PALAZZINA

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo la seguente formula.

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N)F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
R _t	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
C _t	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
R _n	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
C _n	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
S _{D(N)F}	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
S _Y	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a **€. 60.696/anno**.
Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a **5,84%**.
Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a **5,2901%**

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,75%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi 0,5%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 60.696,00	€ 606,96	€ 1.213,92	€ 303,48	€ 151,74	€ 6.069,60	€ 3.034,80	€ 49.315,50	€ 46.837,75
2	€ 61.151,22	€ 613,03	€ 1.226,06	€ 306,51	€ 153,26	€ 6.130,30	€ 3.065,15	€ 49.656,91	€ 44.792,46
3	€ 61.609,85	€ 619,16	€ 1.238,32	€ 309,58	€ 154,79	€ 6.191,60	€ 3.095,80	€ 50.000,61	€ 42.836,41
4	€ 62.071,93	€ 625,35	€ 1.250,70	€ 312,68	€ 156,34	€ 6.253,51	€ 3.126,76	€ 50.346,59	€ 40.965,71
5	€ 62.537,47	€ 631,61	€ 1.263,21	€ 315,80	€ 157,90	€ 6.316,05	€ 3.158,03	€ 50.694,87	€ 39.176,63
6	€ 63.006,50	€ 637,92	€ 1.275,84	€ 318,96	€ 159,48	€ 6.379,21	€ 3.189,61	€ 51.045,48	€ 37.465,62
7	€ 63.479,05	€ 644,30	€ 1.288,60	€ 322,15	€ 161,08	€ 6.443,00	€ 3.221,50	€ 51.398,42	€ 35.829,27
8	€ 63.955,14	€ 650,74	€ 1.301,49	€ 325,37	€ 162,69	€ 6.507,43	€ 3.253,72	€ 51.753,70	€ 34.264,33
9	€ 64.434,80	€ 657,25	€ 1.314,50	€ 328,63	€ 164,31	€ 6.572,51	€ 3.286,25	€ 52.111,35	€ 32.767,69
10	€ 64.918,06	€ 663,82	€ 1.327,65	€ 331,91	€ 165,96	€ 6.638,23	€ 3.319,12	€ 52.471,38	€ 31.336,36
11	€ 65.404,95	€ 670,46	€ 1.340,92	€ 335,23	€ 167,62	€ 6.704,61	€ 3.352,31	€ 52.833,80	€ 29.967,50
12	€ 65.895,49	€ 677,17	€ 1.354,33	€ 338,58	€ 169,29	€ 6.771,66	€ 3.385,83	€ 53.198,62	€ 28.658,38

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a € 444.898,10

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 4,8213%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- S_{D(N)} saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- S_{D(N)F} saggio di capitalizzazione finale (going out)
- S_R saggio annuo di variazione del reddito
- S_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Matteo Negri
CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010
Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013
Valutatore immobiliare certificato UNI 11568/2014 n. 73/2014 VIPRO
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

Il valore finale è pari a €. 53.198,62/4,8213% = €. 1.103.417,75

Tale valore, attualizzato risulta €.594.416,97

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 1.039.315,07 arrotondato a €. **1.040.000.**

Valore unitario palazzina uffici 785 €/m².



SINTESI CONCLUSIVA

Valore di mercato del complesso produttivo

€ 5.550.000 SUB LOTTO 2A

Valore di mercato della palazzina uffici con alloggi al custode

€ 1.040.000 SUB LOTTO 2B

VALORE DI VENDITA FORZATA.

PREZZO BASE D'ASTA DI CUI ALL'ART. 568 CPC.

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei locali.

Liquidazione Giudiziale NR. 112/2023 _ Opificio industriale con palazzina uffici/residenziale

LOTTO 2/A CAPANNONI ATTUALMENTE LOCATI

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 5.550.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta	7,79%
Incidenza media spese gestione in ambito produttivo	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

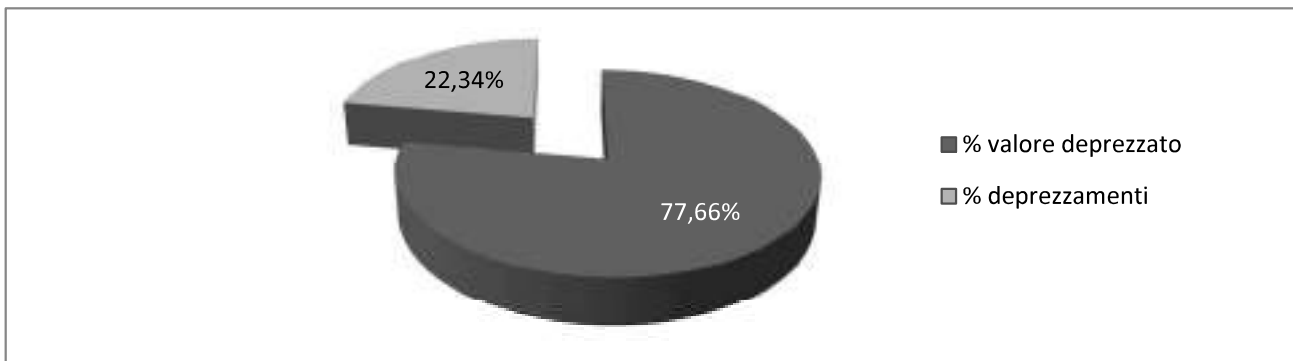
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 137.805,14	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	5,06%	€ 274.614,15	12
mancato guadagno	2,00%	€ 27.498,83	3
rischio vizi occulti, assenza titoli, rischio d'impresa, ambientali	12,00%	€ 666.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 111.000,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 2.500,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ 5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 20.000,00	
Somma		€ 1.244.418,12	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 4.305.581,88
Arrotondato	€ 4.310.000,00
ribasso %	22,34%
Superficie commerciale	16655,00
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 258,78

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



Liquidazione Giudiziale NR. 112/2023 _ Opificio industriale con palazzina uffici/residenziale

LOTTO 2/B PALAZZINA DIREZIONALE - RESIDENZIALE ATTUALMENTE LOCATA.

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 1.040.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo da capitalizzazione diretta	5,84%
Incidenza media spese gestione in ambito produttivo	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

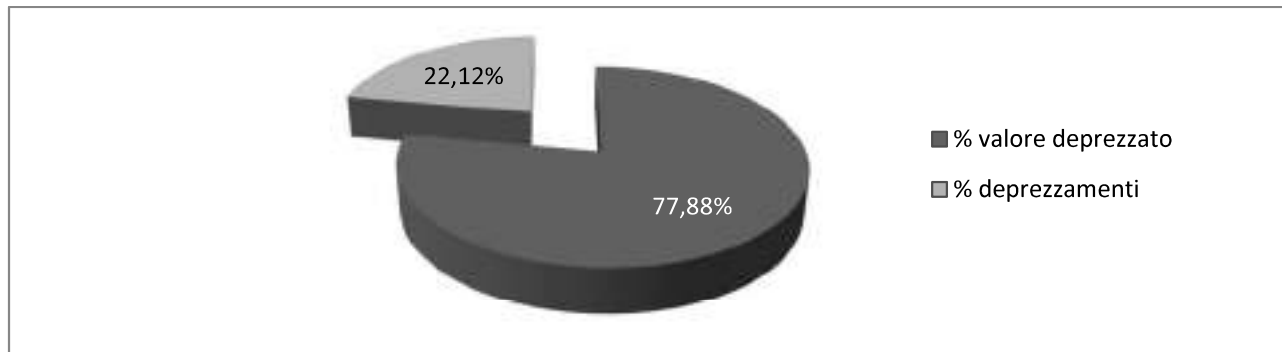
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 25.822,94	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,80%	€ 38.811,06	12
mancato guadagno	2,00%	€ 5.152,93	3
rischio vizi occulti, assenza titoli, rischio d'impresa, ambientali	12,00%	€ 124.800,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 20.800,00	
<u>altri deprezzamenti</u>			
due diligence catastale	corpo	€ 2.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ 5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 10.000,00	
	Sommano	€ 232.386,94	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 807.613,06
Arrotondato	€ 810.000,00
ribasso %	22,12%
Superficie commerciale	1329,45
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 609,27

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



SINTESI CONCLUSIVA

In conclusione, il prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 cpc, alla data della presente stima, è pari a

- 1) SUB LOTTO 2/A per opificio industriale **€ 4.310.000,00**
- 2) SUB LOTTO 2/B per la palazzina direzionale ed abitativa **€ 810.000,00**

Il valutatore
 Matteo Negri



ANALISI ESTIMATIVE

SUB LOTTO 3

AREA EDIFICATA

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/342** categoria F/1 m² 443 _ area;
- **220/335** categoria F/1 m² 882 _ area;
- **220/336** categoria F/1 m² 9917 _ area;
- **220/337** categoria D/7 _ capannoni;
- **220/340** c categoria F/1 m² 108 _ area con pozzo.

Beni comuni.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa di [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Riassunto dei valori stimati

SUB LOTTO 3.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 1.468.000

Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 63 €/m²

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 1.145.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ 49 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL SUB LOTTO 3.

Metodica di stima adottata *Market oriented*

Motivazione *disponibilità* di dati desunti dalla rilevazione diretta del mercato immobiliare.

Preso atto che il lotto in esame è composto da una grande area edificata di circa 23.400 m², su cui insistono di fatto strutture dismesse da tempo, realizzate tra gli anni '70 - '80 sulla base di specifiche necessità aziendali (ex essiccatoio), in parte prive di tamponamenti perimetrali ed impianti a norma di legge, con gravi danneggiamenti al manto di copertura, non conformi alle attuali norme energetiche ed antisismiche, è ipotizzabile la riqualificazione del contesto urbano mediante la completa demolizione estesa dello stato di fatto e la contestuale futura realizzazione di un nuovo complesso produttivo con ottimizzazione/valorizzazione degli spazi. Per suddetti motivi, si procede alla stima dell'area edificata, analizzando il valore delle aree edificabili in libero mercato poste nel medesimo comune e zona del PGT (vedasi stima Sub lotto 1), tenuto conto degli oneri per la demolizione dei fabbricati esistenti. Si precisa che la quantificazione dei costi di demolizione, quali ore lavorate, noli per autogrù, escavatori, pinze demolitrici, camion, etc., smontaggio prefabbricati, pinzatura - frantumazione delle strutture, carico, scarico, accesso alle discariche e futuri riempimenti, è da intendersi di massima, orientativa e non probatoria. Sarà infatti onere dell'eventuale futuro aggiudicatario approfondire con maggior dettaglio l'iter amministrativo/procedurale, nonché la quantificazione puntuale di suddette voci di spesa. In sintesi le demolizioni ipotizzabili comprendono un capannone senza tamponature di circa 4200 m² con ex locali caldaia di circa 150 m² (Foto1), un capannone con tamponature di circa 870 m² quale ex segheria con vani accessori (Foto 2) ed un edificio in lamiera quale ex essiccatoio di circa m² 300 (Foto 3).

Report fotografico di sintesi dei principali corpi di fabbrica assoggettati ad un importante deterioramento fisico e deprezzamento funzionale.

Foto 1



Capannone in disuso senza tamponature

Foto 2



Capannone in disuso (ex segheria)

Foto 3



Accessorio in disuso (ex essiccatoio)

Matteo Negri
CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010
Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013
Valutatore immobiliare certificato UNI 11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
Valutatore immobiliare qualificato IMRICS n. 6969074/2021

INQUADRAMENTO GENERALE_ Fonte <https://www.google.it/maps>



SUB LOTTO 3 – OPIFICI OBSOLETI

SUB LOTTO 3_ PARTICOLARE AREA0



CARATTERISTICHE DEL SUBJECT.

Location	Periferica	Inquadramento del subject alla data della stima
Inquadramento PGT	Zona D1 Produttiva consolidata	Area edificata
Descrizione zona PGT	Art. 18	
NTA di riferimento		
Analisi dell'area oggetto di stima		
Totale superficie fondiaria stimata*	<u>23400</u> m ²	
Rapporto di copertura Rc	50%	
Superficie coperta massima realizzabile	11700 m ²	
Utilizzazione fondiaria Ut	1,50 m ² /m ²	
SLP massima realizzabile	35100 m ²	
Altezza massima H	15 m	
Distanza confini Dc	6 m	
Distanza fabbricati Df	10 m	
Area urbanizzata in parte asfaltata e cementata per piazzali	si	
Aggiustamento data _ variazione annua prezzi	prudenziale	
Aggiustamento data _ variazione annua prezzi	1%	



* Il valore è da intendersi indicativo e sommario in assenza di un rilievo celerimetrico.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: REALI COMPRAVENDITE ESTRATTE DIRETTAMENTE DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

COMPARABILE A.	
Location	Periferica
Inquadramento PGT	Zona D1
NTA riferimento	Art. 18
Descrizione zona PGT	Produttiva consolidata
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Felicetti
Riferimenti rogito	rep. 3057/2733
Data del comparabile	30.12.2020
Prezzo compravendita rilevato	401.676,00 €
Prezzo corretto per caratteristica data rispetto alla stima	413.726,28 €
Superficie fondiaria lotto	7000 m²
Rapporto di copertura Rc	50%
Superficie coperta massima realizzabile	3500 m ²
Distanza rispetto al subject	a confine
Incidenza unitaria su terreno fondiario	59,10 €/m ²
Area urbanizzata	Si
Note	Area stesso PL subject
N.B. - Smaltimento e pulizia del sito a carico del venditore.	



Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)

COMPARABILE B.

Location	Semicentrale
Inquadramento PGT	Zona D1
NTA riferimento	Art. 18
Descrizione zona PGT	Produttiva consolidata
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Rossi
Riferimenti rogito	rep 60325/18418
Data del comparabile	01.07.2020
Prezzo compravendita rilevato	222.274,24 €
Prezzo corretto per caratteristica data rispetto alla stima	228.942,47 €
Superficie fondiaria lotto	3088 m²
Rapporto massimo di copertura Rc	50%
Superficie fondiaria coperta massima realizzabile	1544 m ²
Distanza rispetto al subject	~ 2 km
Incidenza unitaria su terreno fondiario	74,14 €/m ²
Area urbanizzata	Si
Note	-

Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)



COMPARABILE C.	Semicentrale	Inquadramento alla data di compravendita (Fonte Google)
Location	Area produttiva	
Inquadramento PGT		
NTA riferimento	nd	
Descrizione zona PGT	Area P.I.P.	
Riferimenti comparabile: atto compravendita	Notaio Balottin	
Riferimenti rogito	rep. 3337/2767	
Data del comparabile	14.12.2016	
Prezzo compravendita rilevato	352.320,00 con P.I.P.	
Prezzo corretto per caratteristica data rispetto alla stima	376.982,40 €	
Note _ incremento valore rispetto al subject	30%	
Prezzo corretto senza vincoli di cui al P.I.P.	490.077,12 €	
Superficie fondiaria lotto	6000 m²	
Rapporto di copertura Rc	-	
Superficie coperta massima realizzabile	- m ²	
Distanza rispetto al subject	~ 2 km	
Incidenza unitaria su terreno fondiario	81,68 €/m ²	
Area urbanizzata	Si	
Note	-	



Sintesi conclusiva dell'analisi estimativa

Sommatoria prezzi corretti rilevati	1132745,87 €
Sommatoria sup. area fondiaria rilevata	16088 m ²
Incidenza media unitaria sup. terreno edificabile in zona semicentrale	70,41 €/m ²

Valore del subject edificabile

Superficie lotto fondiario edificato	23400 m ²
Valore unitario area edificabile	70,41 €/m ²
Valore mercato in condizioni di ordinarietà (lotto libero)	1.647.579 €
Valore viabilità e reliquati stradali	0 €
Presenza pozzo artesiano acqua di falda map 220/340	corpo 15000 €
Piazzali asfaltati - cementati esistenti	m ² 5.000 30 €/m ² 150000 €
	Valore area edificabile 1812579 €

A dedurre deprezzamenti specifici del subject

Demolizione fabbricati esistenti*	expertise -320000 €
Autorizzazioni e spese tecniche demolizioni	expertise -25000 €
	1467579 €
Incidenza unitaria	Arrotondato 1468000 €
	62,74 €/m ²

**Vedasi analisi dei costi di demolizione di seguito allegata.*

ANALISI DI MASSIMA, INDICATIVA, SOMMARIA E NON PROBATORIA DEI POSSIBILI COSTI DI DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI OBSOLETI E DISMESSI

CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) VIA PER CARPENEDOLO

30.11.2023

DEI	Descrizione voce	U.M.	Quantità	Quantità	Prezzo	TOT
II° sem 22						
N04156.A	Autogrù da 100.000 kg a caldo					
	Noleggio autogrù (50.000 kg) con operatore					
	Fabbricato A	ora	8	12	129,95 €	12.475,20 €
	Fabbricato B	ora	8	8	129,95 €	8.316,80 €
N04011.A	Autoarticolato della portata di 25 m³ a freddo con operatore					
	Noleggio autoarticolato portata 25 m³ con operatore					
	Fabbricato A	ora	8	12	90,66 €	8.703,36 €
	Fabbricato B	ora	8	8	90,66 €	5.802,24 €
A25034.B	Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico: armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici					
	Demolizione PLINTI (80 cm x 80 cm; h=80 cm), struttura di cls armato di qualsiasi forma, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, compreso l'avvicinamento al luogo del deposito					
	Fabbricato A (120 cm x 120 cm x 80 cm)	m³	1,15	34	95,52 €	3.734,83 €
	Fabbricato B (120 cm x 120 cm x 80 cm)	m³	1,15	12	95,52 €	1.318,18 €

A25034.B	<p>Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico: armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici</p> <p>Demolizione PILASTRI, struttura di cls armato di qualsiasi forma, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, compreso l'avvicinamento al luogo del deposito</p> <p>Fabbricato A (50 cm x 50 cm x 650 cm)</p> <p>Fabbricato B (50 cm x 50 cm x 610cm)</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>1,625</td></tr> <tr><td>m³</td><td>1,525</td></tr> </table>	m ³	1,625	m ³	1,525	<table border="1"> <tr><td>34</td></tr> <tr><td>12</td></tr> </table>	34	12	<table border="1"> <tr><td>95,52 €</td></tr> <tr><td>95,52 €</td></tr> </table>	95,52 €	95,52 €	<table border="1"> <tr><td>5.277,48 €</td></tr> <tr><td>1.748,02 €</td></tr> </table>	5.277,48 €	1.748,02 €
m ³	1,625														
m ³	1,525														
34															
12															
95,52 €															
95,52 €															
5.277,48 €															
1.748,02 €															
A25034.B	<p>Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico: armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici</p> <p>Demolizione TRAVI (h.media=130 cm; spessore 30cm), struttura di cls armato di qualsiasi forma, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, compreso l'avvicinamento al luogo del deposito</p> <p>Fabbricato A (h.media=150 cm; spessore 30 cm) campata 1590 cm</p> <p>Fabbricato B (h.media=105 cm; spessore 30 cm) campata 2092 cm</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>7,15</td></tr> <tr><td>m³</td><td>6,59</td></tr> </table>	m ³	7,15	m ³	6,59	<table border="1"> <tr><td>26</td></tr> <tr><td>6</td></tr> </table>	26	6	<table border="1"> <tr><td>95,52 €</td></tr> <tr><td>95,52 €</td></tr> </table>	95,52 €	95,52 €	<table border="1"> <tr><td>17.757,17 €</td></tr> <tr><td>3.776,86 €</td></tr> </table>	17.757,17 €	3.776,86 €
m ³	7,15														
m ³	6,59														
26															
6															
95,52 €															
95,52 €															
17.757,17 €															
3.776,86 €															
A25034.B	<p>Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico: armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici</p> <p>Demolizione MURI (spessore 30cm) vuoto per pieno, struttura di cls armato di qualsiasi forma, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, compreso l'avvicinamento al luogo del deposito</p> <p>Fabbricato A</p> <p>Fabbricato B (spessore 30cm)</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>0</td></tr> <tr><td>m³</td><td>39,6</td></tr> </table>	m ³	0	m ³	39,6	<table border="1"> <tr><td>0</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	0	1	<table border="1"> <tr><td>0,00 €</td></tr> <tr><td>95,52 €</td></tr> </table>	0,00 €	95,52 €	<table border="1"> <tr><td>0,00 €</td></tr> <tr><td>3.782,59 €</td></tr> </table>	0,00 €	3.782,59 €
m ³	0														
m ³	39,6														
0															
1															
0,00 €															
95,52 €															
0,00 €															
3.782,59 €															

A25030	<p>Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, escluso il carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata del materiale di risulta</p> <p>Demolizione di muratura perimetrale in blocchi</p> <p>Fabbricato A (spessore 20 cm)</p> <p>Fabbricato B (spessore 20 cm)</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>50,46</td></tr> <tr><td>m³</td><td>85,02</td></tr> </table>	m ³	50,46	m ³	85,02	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	1	1	<table border="1"> <tr><td>59,99 €</td></tr> <tr><td>59,99 €</td></tr> </table>	59,99 €	59,99 €	<table border="1"> <tr><td>3.027,10 €</td></tr> <tr><td>5.100,35 €</td></tr> </table>	3.027,10 €	5.100,35 €					
m ³	50,46																			
m ³	85,02																			
1																				
1																				
59,99 €																				
59,99 €																				
3.027,10 €																				
5.100,35 €																				
A25034.B	<p>Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico: armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici</p> <p>Demolizione di copertura di elementi prefabbricati</p> <p>Fabbricato A (cls sezione 0,16 m²) x n° 4 x campata 1080 cm</p> <p>Fabbricato A (cls sezione 0,16 m²) x n° 2 x campata 1120 cm</p> <p>Fabbricato B (cls sezione 2,1 m²) x n° 1 x campata 1000 cm</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>6,91</td></tr> <tr><td>m³</td><td>3,58</td></tr> <tr><td>m³</td><td>21</td></tr> </table>	m ³	6,91	m ³	3,58	m ³	21	<table border="1"> <tr><td>16</td></tr> <tr><td>6</td></tr> <tr><td>5</td></tr> </table>	16	6	5	<table border="1"> <tr><td>95,52 €</td></tr> <tr><td>95,52 €</td></tr> <tr><td>95,52 €</td></tr> </table>	95,52 €	95,52 €	95,52 €	<table border="1"> <tr><td>10.560,69 €</td></tr> <tr><td>2.051,77 €</td></tr> <tr><td>10.029,60 €</td></tr> </table>	10.560,69 €	2.051,77 €	10.029,60 €
m ³	6,91																			
m ³	3,58																			
m ³	21																			
16																				
6																				
5																				
95,52 €																				
95,52 €																				
95,52 €																				
10.560,69 €																				
2.051,77 €																				
10.029,60 €																				
A25053	<p>Demolizione parziale o totale di pavimento industriale eseguita con mezzi meccanici, compresa la demolizione del massetto di sottofondo, il battiscopa o zoccolino e la scarifica su terrapieno; compresi e compensati gli oneri per lo sgombero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio dei materiali di risulta</p> <p>Demolizione di massetto di pavimento in cls</p> <p>Fabbricato A (4200 m² + 150 m²) h=10 cm</p> <p>Fabbricato B (868 m² + 100 m² + 90 m² + 290 m²) h = 10 cm</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>435</td></tr> <tr><td>m³</td><td>135</td></tr> </table>	m ³	435	m ³	135	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	1	1	<table border="1"> <tr><td>43,42 €</td></tr> <tr><td>43,42 €</td></tr> </table>	43,42 €	43,42 €	<table border="1"> <tr><td>18.887,70 €</td></tr> <tr><td>5.861,70 €</td></tr> </table>	18.887,70 €	5.861,70 €					
m ³	435																			
m ³	135																			
1																				
1																				
43,42 €																				
43,42 €																				
18.887,70 €																				
5.861,70 €																				
N. Prezzo	<p>Pinzaggio e movimentazione detriti in cls con mezzi meccanici</p> <p>Fabbricato A</p> <p>Fabbricato B</p>	<table border="1"> <tr><td>ora</td><td>8</td></tr> <tr><td>ora</td><td>8</td></tr> </table>	ora	8	ora	8	<table border="1"> <tr><td>12</td></tr> <tr><td>8</td></tr> </table>	12	8	<table border="1"> <tr><td>150,00 €</td></tr> <tr><td>150,00 €</td></tr> </table>	150,00 €	150,00 €	<table border="1"> <tr><td>14.400,00 €</td></tr> <tr><td>9.600,00 €</td></tr> </table>	14.400,00 €	9.600,00 €					
ora	8																			
ora	8																			
12																				
8																				
150,00 €																				
150,00 €																				
14.400,00 €																				
9.600,00 €																				

N. Prezzo	<p>Triturazione detriti in cls con mezzi meccanici</p> <p>Fabbricato A</p> <p>Fabbricato B</p>	<table border="1"> <tr><td>ora</td><td>8</td></tr> <tr><td>ora</td><td>8</td></tr> </table>	ora	8	ora	8	<table border="1"> <tr><td>12</td></tr> <tr><td>8</td></tr> </table>	12	8	<table border="1"> <tr><td>150,00 €</td></tr> <tr><td>150,00 €</td></tr> </table>	150,00 €	150,00 €	<table border="1"> <tr><td>14.400,00 €</td></tr> <tr><td>9.600,00 €</td></tr> </table>	14.400,00 €	9.600,00 €
ora	8														
ora	8														
12															
8															
150,00 €															
150,00 €															
14.400,00 €															
9.600,00 €															
A25130	<p>Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica</p> <p>Trasporto a discarica autorizzata con autocarro andata, ritorno e scarico, entro 5 Km</p> <p>Fabbricato A</p> <p>Fabbricato B</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>897,75</td></tr> <tr><td>m³</td><td>436,26</td></tr> </table>	m ³	897,75	m ³	436,26	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	1	1	<table border="1"> <tr><td>49,35 €</td></tr> <tr><td>49,35 €</td></tr> </table>	49,35 €	49,35 €	<table border="1"> <tr><td>44.303,96 €</td></tr> <tr><td>21.529,43 €</td></tr> </table>	44.303,96 €	21.529,43 €
m ³	897,75														
m ³	436,26														
1															
1															
49,35 €															
49,35 €															
44.303,96 €															
21.529,43 €															
A25136.A	<p>Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)</p> <p>Compenso alle discariche autorizzate</p> <p>Fabbricato A</p> <p>Fabbricato B</p>	<table border="1"> <tr><td>t</td><td>1795,5</td></tr> <tr><td>t</td><td>872,52</td></tr> </table>	t	1795,5	t	872,52	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	1	1	<table border="1"> <tr><td>18,00 €</td></tr> <tr><td>18,00 €</td></tr> </table>	18,00 €	18,00 €	<table border="1"> <tr><td>32.319,00 €</td></tr> <tr><td>15.705,36 €</td></tr> </table>	32.319,00 €	15.705,36 €
t	1795,5														
t	872,52														
1															
1															
18,00 €															
18,00 €															
32.319,00 €															
15.705,36 €															
N. Prezzo	<p>Terreno di riporto per livellamento a quota terreno</p> <p>Fabbricato A (h=10 cm)</p> <p>Fabbricato B (h=10 cm)</p>	<table border="1"> <tr><td>m³</td><td>435</td></tr> <tr><td>m³</td><td>135</td></tr> </table>	m ³	435	m ³	135	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>1</td></tr> </table>	1	1	<table border="1"> <tr><td>20,00 €</td></tr> <tr><td>20,00 €</td></tr> </table>	20,00 €	20,00 €	<table border="1"> <tr><td>8.700,00 €</td></tr> <tr><td>2.700,00 €</td></tr> </table>	8.700,00 €	2.700,00 €
m ³	435														
m ³	135														
1															
1															
20,00 €															
20,00 €															
8.700,00 €															
2.700,00 €															

M01002.B	Edile qualificato:						
	prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70%						
	Mano d'opera edile						
	Fabbricato A			10	37,61 €	3.008,80 €	
	Fabbricato B			4	37,61 €	1.203,52 €	
		ora	8				
		ora	8				
N. Prezzo	Oneri per sicurezza valutati a corpo (circa 5%)				5,00%	15.000,00 €	
TOTALE importo lavori presunto per demolizione fabbricati in disuso						arrotondato	320.000 €

VALORE DI VENDITA FORZATA.

PREZZO BASE D'ASTA DI CUI ALL'ART. 568 CPC.

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei locali.

ASSUNTO

Trattandosi di un'area edificata, urbanizzata, inserita all'interno di un comparto produttivo dismesso, con corpi di fabbrica obsoleti, cui oneri di demolizione saranno eventualmente a totale carico dell'aggiudicatario, nel valore di stima si considera un deprezzamento per "rischio vizi occulti – ambientali" e "rischio urbanistico" pari a – 15%.

Liquidazione Giudiziale NR. 112/2023

AREE EDIFICATA CON DEMOLIZIONE DI EDIFICI OBSOLETI

SUB LOTTO 3

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

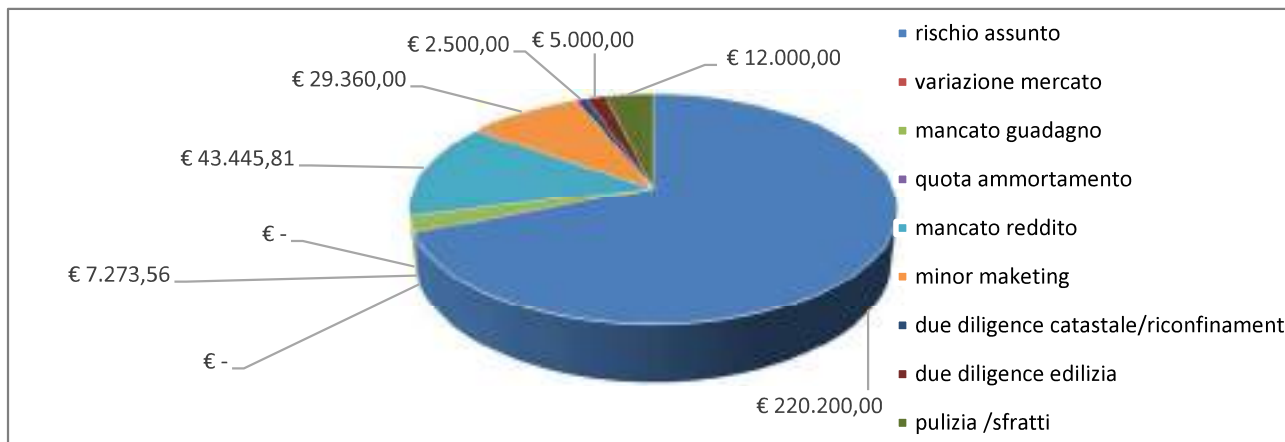
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 1.468.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo per aree (<i>land & building components</i>)	3,00%
Incidenza media spese gestione aree edificabili	0%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

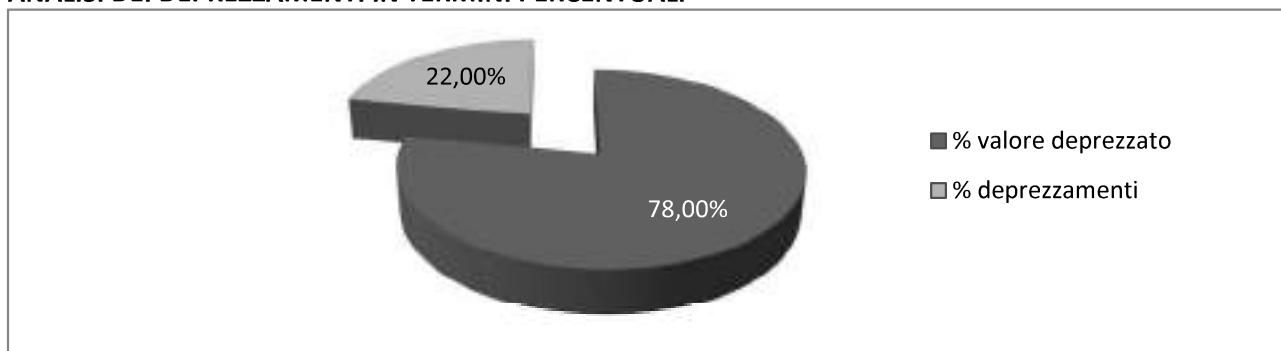
analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€	-	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	0,00%	€	-	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,00%	€	43.445,81	12
mancato guadagno	2,00%	€	7.273,56	3
rischio vizi occulti-ambientali, rischi urbanistici	15,00%	€	220.200,00	
minor attività marketing	2,00%	€	29.360,00	
<u>altri deprezzamenti</u>				
due diligence catastale/riconfinamenti	corpo	€	2.500,00	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€	5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi condizioni semi-abbandono	corpo	€	12.000,00	
	Sommano	€	319.779,37	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 1.148.220,63
Arrotondato	€ 1.145.000,00
ribasso %	22,00%
Superficie commerciale	23400,00
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 48,93

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta del **SUB LOTTO 3**, di cui all'art. 568 cpc, alla data della presente stima è pari **€ 1.145.000,00**

Il valutatore
 Matteo Negri



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO II.

ISPEZIONI IPO-CATASTALI

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE VENTENNALE

A CARICO DELLA SOCIETA'

[REDACTED]
con sede in [REDACTED] iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia con
il numero di Codice fiscale e Partita I.V.A. [REDACTED]

A seguito dell'incarico conferitomi di predisporre la relazione notarile ventennale relativa ai beni immobili di proprietà della società situati sull'intero territorio nazionale, si rileva che la stessa risulta titolare nel solo Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in forza di titoli anteriori al ventennio (13 novembre 2003) dei seguenti immobili:

A) censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al

Foglio 29 Mappali:

-398 cat. F/1 mq. 960

(derivante dall'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero 380 di cui sotto, al C.T. foglio 29 il mappale numero 398 ex 380 ex 268 ex 75 risulta essere un ente urbano di mq. 960)

-380 cat. F/1 mq. 4598

(derivante dagli immobili distinti come al C.F. foglio 29 come segue:

-220/319=268/314

-268/313

ex mappali numero 220/309=268/309=330 cat. D/1 graffati ex mappali numero mappali numero 220/305, 220/307, 220/308, 268/306, 268/307, 268/308, 269/303, 270/303, 271/303, 272/303, 274/305, 274/306, 274/307, 274/308

ed ex mappali numero 268/312=269/305 cat. D/1 graffati ex 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311.

-268/315

ex mappale numero 268/305 ex mappali numero 220/303=268/303 graffati ex mappali numero 125, 126/1, 126/2, 126/3, 204/301, 220/301, 268/301, 269/301, 270/301, 271/301, 272/301, 274/301, 274/302, 274/303.

-220/320

ex mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati ex mappali numero 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311);

Foglio 29 Mappali:

-268/318 cat. D/7

-268/319 cat. D/7

-268/320 cat. D/7

-268/321 cat. F/1 mq. 1258

(derivanti dall'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero 268/317 cat. D/7 ex mappali numero 220/327, 268/316, 376 derivanti dai mappali numero 268/315, 220/320, 220/319=268/314 e 268/313 sopra descritti

ed ex mappali numero 204/308=220/325=234/5 graffati derivanti dai mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati e 220/313 ex mappali numero 220/310,



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311)

Foglio 29 Mappali:

-220/342 cat. F/1 mq. 443

(derivante dall' immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero 220/334 cat. F/1 mq. 626 derivante a sua volta dagli immobili distinti con i mappali numero 204/308=220/325=345/5 graffati ex mappali numero 204/307=220/321=345/4 graffati cat. D/7 ex mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati e 220/313 ex mappali numero 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311

e dai mappali numero 220/327=268/316 graffati, 376, 379 derivanti dai mappali numero 268/315, 220/320, 220/319=268/314 e 268/313 sopra descritti);

-345/2 cat. D/1

(derivante dagli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 204/303=220/306 graffati cat. D/1 derivanti dagli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 204/302, 220/302, 220/304, 268/302, 268/304, 269/302, 270/302, 271/302, 272/302, 274/304);

-220/322 cat. A/2 vani 4,5

-220/323 cat. A/2 vani 5,0

(derivanti rispettivamente dagli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 274/309 e 274/310 ex mappali numero 220/305, 220/307, 220/308, 268/306, 268/307, 268/308, 269/303, 270/303, 271/303, 272/303, 274/305, 274/306, 274/307, 274/308);

-220/328 cat. D/8

(derivante dagli immobili distinti come al C.F. foglio 29 come segue:

-220/319=268/314

-268/313

ex mappali numero 220/309=268/309=330 cat. D/1 graffati ex mappali numero mappali numero 220/305, 220/307, 220/308, 268/306, 268/307, 268/308, 269/303, 270/303, 271/303, 272/303, 274/305, 274/306, 274/307, 274/308

ed ex mappali numero 268/312=269/305 cat. D/1 graffati ex 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311.

-268/315

ex mappale numero 268/305 ex mappali numero 220/303=268/303 graffati ex mappali numero 125, 126/1, 126/2, 126/3, 204/301, 220/301, 268/301, 269/301, 270/301, 271/301, 272/301, 274/301, 274/302, 274/303.

-220/320

ex mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati ex mappali numero 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311);

-220/332 cat. F/1 mq. 387

-220/333 cat. C/2 mq. 180

(derivanti dagli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 220/327, 268/316, 376 ex mappali numero 268/315, 220/320, 220/319=268/314 e 268/313 sopra descritti);

-220/335 cat. F/1 mq. 882

-220/336 cat. F/1 mq. 9917

-220/337 cat. D/7

-220/340 cat. F/1 mq. 108

(derivanti dagli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 220/330, 204/310=220/331=345/6 ex 220/327, 268/316, 376 ex mappali numero 268/315, 220/320,



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

220/319=268/314 e 268/313 sopra descritti

ed ex mappali numero 204/308=220/325=234/5 graffati derivanti dai mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati e 220/313 ex mappali numero 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311);

Foglio 29 Mappali:

-379/1 cat. F/1 mq. 311

-379/2 cat. F/1 mq. 165

-395/1 cat. F/1 mq. 35

-395/2 cat. F/1 mq. 373

-395/3 cat. F/1 mq. 627

(derivanti dall'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero 379 ex mappali numero:

-268/315

ex mappale numero 268/305 ex mappali numero 220/303=268/303 graffati ex mappali numero 125, 126/1, 126/2, 126/3, 204/301, 220/301, 268/301, 269/301, 270/301, 271/301, 272/301, 274/301, 274/302, 274/303.

-220/319=268/314

-268/313

ex mappali numero 220/309=268/309=330 cat. D/1 graffati ex mappali numero mappali numero 220/305, 220/307, 220/308, 268/306, 268/307, 268/308, 269/303, 270/303, 271/303, 272/303, 274/305, 274/306, 274/307, 274/308

-220/320

ex mappali numero 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 graffati ex mappali numero 220/310, 220/311, 268/310, 268/311, 269/304, 270/304, 271/304, 272/304 e 274/311.

Al C.T. foglio 29 il mappale numero 395 ex 268 ex 75 risulta essere un ente urbano di mq. 1413 ed il mappale numero 379 ex 268 ex 75 risulta essere un ente urbano di mq. 470);

Foglio 29 Mappali:

-345/10 cat. D/1

-345/11 cat. D/1

(derivanti dall'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero 345/9 ex mappale numero 345/8 ex mappali numero 220/339=204/311=345/7 graffati ex mappali numero 220/331, 220/330, 204/310, 345/6 ex mappali numero 220/327, 268/316, 376 ex mappali numero 268/315, 220/320, 220/319=268/314 e 268/313 sopra descritti)

Oltre ai rispettivi beni comuni non censibili

B) censiti nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 29 con i mappali numero:

-384 (ex 368 ex 359 ex 125) mq. 45

-385 (ex 368 ex 359 ex 125) mq. 70

-386 (ex 320 ex 74) mq. 230

-387 (ex 320 ex 74) mq. 230

-389 (ex 319 ex 74) mq. 35

-391 (ex 372 ex 363 ex 313 ex 266 ex 75) mq. 1250

-393 (ex 374 ex 365 ex 324 ex 279 ex 76) mq. 5325

-396 (ex 392 ex 374 ex 365 ex 324 ex 279 ex 76) mq. 790

-397 (ex 392 ex 374 ex 365 ex 324 ex 279 ex 76) mq. 1110

-407 (ex 399 ex 390 ex 372 ex 363 ex 313 ex 266 ex 75) mq. 4980

-409 (ex 400 ex 390 ex 372 ex 363 ex 313 ex 266 ex 75) mq. 495



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

- 413 (ex 401 ex 390 ex 372 ex 363 ex 313 ex 266 ex 75) mq. 40
- 414 (ex 403 ex 388 ex 319 ex 74) mq. 108
- 417 (ex 404 ex 388 ex 319 ex 74) mq. 19
- 402 (ex 390 ex 372 ex 363 ex 313 ex 266 ex 75) mq. 705

Gli originari immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 74, 266 e 279 risultano assoggettati all'atto di convenzione edilizia del 26/04/2006 numero 28418 di repertorio Notaio Luigi Mambelli trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19/05/2006 ai numeri 3270/1787, 3271/1788 e 3272/1789 a favore "Comune di Castiglione delle Stiviere" ed a carico della società [redacted] sede [redacted] precisando che in realtà del mappale numero 74 è interessata solo una parte costituita da reliquato stradale, è seguita cessione gratuita per urbanizzazione primaria a favore del Comune avente ad oggetto gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 314, 315, 321, 322 e 323 e costituzione di servitù pubblico transito a carico di una striscia dei mappali numero 313 e 324 come meglio riportato nella copia delle note di trascrizione allegate in visura

Con atto di fusione di società per incorporazione del 19/12/2013 numero 131727/23176 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 30/12/2013 ai numeri 5126/3566 la società [redacted] sede [redacted] viene fusa ed incorporata nella società [redacted] con sede in [redacted] unitamente agli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero:

- 273 cat. D/1
- 268/305 cat. D/1
- 274/309 cat. A/2 vani 4,5
- 274/310 cat. A/2 vani 5,0
- 220/309=268/309=330 (graffati) cat. D/1
- 268/312=269/305 (graffati) cat. D/1
- 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 (graffati) cat. D/1
- 204/304=220/316=345/1 (graffati) cat. D1
- 345/2 cat. D1

ed agli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero:

- 233 mq. 3410
- 125 mq. 810
- 132 mq. 7980
- 224 mq. 8064
- 227 mq. 6230
- 319 mq. 310
- 320 mq. 460
- 313 mq. 18443
- 324 mq. 10777

(si precisa che catastalmente il mappale numero 273 sopra riportato risulta soppresso senza indicazione di cosa abbia originato in quanto risultava omissso nella precedente variazione così come i mappali numero 204/305=220/317=345/3 graffati ex mappali numero 204/302, 220/302, 220/304, 268/302, 268/304, 269/302, 270/302, 271/302, 272/302, 274/304)



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

Con atto trascritto in data 23/02/2015 ai numeri 637/457 la società [redacted] sede [redacted] vende alla società [redacted] sede [redacted] che acquista l'immobile distinto al C.F. foglio 29 con i mappali numero 204/306=220/318 (graffati) cat. D/7 costituito da deposito con corte esclusiva pertinenziale non oggetto della presente ispezione. Si precisa però che è esclusa la volumetria ed i diritti edificatori relativi esclusivamente alla corte stessa che restano riservati in capo alla società venditrice

Con atto di verbale d'assemblea straordinaria del 28/07/2016 numero 134331/24311 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto registrato a Brescia 2 il 05/08/2016 al numero 35380 serie 1T (non trascritto), tra l'altro, la società [redacted] sede [redacted] viene trasformata in srl, il tutto come meglio riportato nella copia dell'atto che si acclude alla presente relazione.

Quale ultimo atto di vendita risulta l'atto del 30/12/2020 numero 3057/2733 di repertorio Notaio Andrea Felicetti, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/01/2021 ai numeri 40/25 e 41/26 avente ad oggetto gli immobili distinti con i mappali numero 408, 411, 410, 412, 415, 416, 405 e 406 con svariati patti e servitù come meglio riportati nella copia dell'atto che si acclude.

A carico degli immobili ancora in proprietà alla società [redacted] gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione numero 289/55 del 14/01/2008

(concessione a garanzia di finanziamento del 28/12/2007 numero 117610/16510 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto)

A favore [redacted] sede Mantova

Contro [redacted] sede Castiglione delle Stiviere

Debitore non datore di ipoteca [redacted] sede [redacted]

Capitale € 3.000.000,00

Totale € 5.400.000,00

Durata anni 9

Gravante l'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero:
-268/305 cat. D/1

Sono seguiti, atto di proroga della durata di ammortamento di mutuo annotato a Castiglione delle Stiviere in data 30/12/2011 ai numeri 6216/993 (il periodo di ammortamento andrà a scadere il giorno 01/01/2023 anziché il giorno 01/01/2018), atto di modifica di mutuo annotato in data 14/11/2013 ai numeri 4365/700 ed atto di restrizione di beni annotato in data 11/01/2021 ai numeri 111/24 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 405, 406, 198 e 380)



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

Iscrizione numero 1505/219 del 26/03/2009

(concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/03/2009 numero 120691/18271 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto)

A favore [redacted] sede [redacted]

Contro [redacted] sede [redacted]

Debitore non datore di ipoteca [redacted] sede [redacted]

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

Durata anni 5

Gravante l' immobile in Comune di Castiglione delle Stiviere distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero:

-268/306=220/305 (graffati) cat. D/1

E gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero:

-224 mq. 8064

-227 mq. 6230

-313 mq. 18443

-324 mq. 10777

Sono seguiti, atto di riduzione somma annotato a Castiglione delle Stiviere in data 15/04/2014 ai numeri 1282/182 (riduzione di somma dovuta da € 1.500.000,00 ad € 925.989,71), atto di restrizione beni annotato in data 15/04/2014 ai numeri 1283/183 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 349 e 351) ed atto di restrizione di beni annotato in data 11/01/2021 ai numeri 110/23 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 405, 406 e gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 408, 411, 410 e 412)

Iscrizione numero 6045/1281 del 10/12/2009

(concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/12/2009 numero 123379/19145 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto)

A favore [redacted] sede [redacted]

Contro [redacted] sede [redacted]

Debitore non datore di ipoteca [redacted] sede Brescia

Capitale € 2.300.000,00

Totale € 3.910.000,00

Durata anni 10

Gravante gli immobili in Comune di Castiglione delle Stiviere distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero:

-220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 (graffati) cat. D/1

-273 cat. D/1

-274/309 cat. A/2 vani 4,5

-274/310 cat. A/2 vani 5,0

È seguito atto di restrizione beni annotato in data 02/07/2019 ai numeri 3270/745 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 220/338 e 220/343)



Avv. GUIDO CIRILLI
Notaio in Brescia

A carico della Società [redacted] sede [redacted] risulta l'ipoteca iscritta in data 09/06/2011 ai numeri 2715/542 a cui è seguita, tra l'altro, comunicazione n. 60 del 25/01/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2020 e cancellazione totale eseguita in data 01/02/2020.

A margine di detta ipoteca risulta altresì

Iscrizione numero 6076/931 del 02/12/2021

(atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/05/2011 numero 127485/21036 di repertorio Notaio Gianluigi Cisotto)

A favore [redacted] sede Vestone

Contro [redacted] sede Castiglione delle Stiviere

Debitore non datore di ipoteca [redacted] sede Brescia

Capitale di € 300.000,00

Totale di € 525.000,00

Durata anni 8

Gravante l'immobile in Comune di Castiglione delle Stiviere distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero:

-268/305 cat. D/1

Detta ipoteca è stata nuovamente iscritta in quanto la Banca ha erroneamente trasmesso all'Agenzia del Territorio comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione a cui è seguita cancellazione ma il rapporto di mutuo non era estinto ed è tutt'ora in corso

Verbale di pignoramenti immobili numero 6003/4109 del 28/11/2022

(atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare del 22/09/2022 numero 2801 di repertorio Uff. Giud. UNEP Presso il Tribunale di Mantova sede Mantova)

A favore [redacted] sede [redacted]

Contro [redacted] sede Brescia

Per € 2.909.232,25 oltre interessi e spese fino al soddisfo

Gravante l'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero:

-268/305 cat. D/1

Ipoteca giudiziale numero 612/67 del 14/02/2023

(atto giudiziario – decreto ingiuntivo del 08/02/2023 numero 553/2023 di repertorio Tribunale di Brescia sede Brescia)

A favore [redacted] sede [redacted]

Contro [redacted] sede [redacted]

Capitale € 630.448,73

Totale € 810.000,00

Gravante gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero:

-268/319 cat. D/7

-220/335 cat. F/1 mq. ----

-379/2 cat. F/1 mq.165

Brescia, 15 (quindici) novembre 2023 (duemilaventitré)

Firma e sigillo del Notaio

www.notaiocirilli.it

25123 - Brescia Via Borgo Pietro Wührer, 89 - Tel. 030 3367903 Fax 030 3648397
25080 - Manerba del Garda loc. Crociale Via V. Gassman, 15 - Tel. 0365 551302

CONVENZIONE URBANISTICA

dott. LUIGI MAMBELLI
notaio in Castiglione delle Stiviere
via Pretorio, 1 (piazza U. Dallò)
46043 Castiglione delle Stiviere MN
tel. 0376671717 fax 0376671718

COPIA

NS. USO

REPERTORIO N. 28418

RACCOLTA N. 5914

-----COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE-----

----- (PROVINCIA DI MANTOVA) -----

-----CONVENZIONE URBANISTICA-----

-----PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA-----

-----Denominato-----

----- [REDACTED] -----

-----Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150-----

-----Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-----

-----CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasei il giorno ventisei del mese di aprile,-----

-----26 aprile 2006-----

in Castiglione delle Stiviere (Mantova), via Cesare Battisti

n. 4, nella sede municipale,-----

davanti a me dottor Luigi Mambelli, Notaio in Castiglione del-

le Stiviere, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di

Mantova, sono presenti-----

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domicilia-

to per la carica presso la sede della società rappresentata,

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consi-

glio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore,

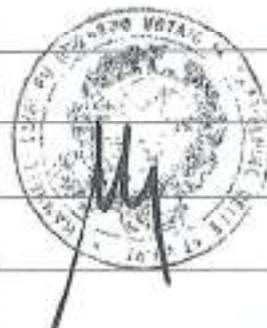
per conto ed in rappresentanza della società [REDACTED] -

[REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED]

[REDACTED] - località [REDACTED]-----

REGISTRATO
UFFICIO ENTRATE
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

In data 1 MAG 2006
N. GG SERE IV
con euro 509,16



ottobre

Codice Fiscale [redacted]

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted]

S.p.A. di [redacted] capitale sociale Euro

200.000,00, munito dei necessari poteri di firma per questo

atto in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione

della società in data 23 giugno 2005 che, in contratto da me,

autografo conforme la data odierna rep. n. 20417, qui

si allega sotto la lettera "A", esprime la volontà per

espressa volontà dei comparenti

espresso nel seguito del presente atto sottoscritto semplicemente

te "littizzante", da una parte

[redacted] nato [redacted] di [redacted]

[redacted] in qualità di responsabile pro tempore dell'area

tecniche del Comune di Castiglione delle Stiviere, con sede in

Castiglione delle Stiviere (MN), via Cesare Battisti n. 4, CO

codice fiscale 00152550206, il quale dichiara di agire esclusi-

vamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione

locale comunale che rappresenta, ai sensi dell'art. 101 del

T.U.R.L. n. 267/2000, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del

decreto legislativo 28 marzo 1991, n. 151 e dell'articolo 100,

commi 3 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto

2002, n. 267, incaricato con decreto del Sindaco n. 16 del 23

dicembre 2005, ai sensi dell'articolo 10, comma 10, del citato

decreto legislativo n. 267 del 2000, ed in forza di delibera

zioni di Consiglio comunale del 23 maggio 2005 n. 45, del 15



ottobre 2005 n. 97 e determina del Dirigente Area Tecnica del:

6 marzo 2006 n. 67/M.P. e n. 205/GEN., in copia conforme qui:

allegate in unico piano sotto la lettera "B", omessane la let:

tura per espressa volontà dei componenti;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comu-

na", dall'altra parte,

componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

i quali convergono e stipulano quanto segue

-----PRMESSO-----

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari loricizzanti di-

chiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessa-

te e precisamente:

in Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE, in Provincia di Man-

tova, terreni in Catasto Terreni:

foglio 29 (ventinove);

mappale 74 (settantaquattro) Ha 0.07.70;

mappale 266 (duecentosessantasei) Ha 1.06.30;

mappale 279 (duecentosettantanove) Ha 1.08.90;

con la precisazione che del mappale 74 è interessata solo una

parte costituente un piccolo religato stradale,

in forza del seguente titolo tutti trascritti alla Conservato-

ria dei Registri Immobiliari di Castiglione delle Stiviere:

- atto di compravendita per notaio A. Ribolzi del 20 febbraio

1999 n. 10852/5190 di rep., trascritto in data 9 marzo 1999 n.

943/686;

atto di compravendita per notaio A. Ribolzi del 19 maggio 1994 n. 13038/6797 di rep., trascritto in data 28 maggio 1994 n. 1689/1130; e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 29.520,00 (ventinove mila cinquecentoventi virgola zero zero); e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 41821 in data 4 marzo 1989 e rettificata con deliberazione di Giunta Regionale n. 41069 del 31 marzo 1999, sono classificate come segue:

zona omogenea "ZI AM/PLVB - Artigianale Industriale" per una superficie di mq 29.520,00, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato [REDACTED], con la precisazione che quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 28, comma 2 e 3, del R.D. n. 380 del 1991;

C) che tutto l'immobile è gravato da vincolo paesistico e biennale imposto ai sensi della parte terza del Decreto Legislativo 28 gennaio 2004 n. 42;

D) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti,

sul
 pag
 vic
 sic
 sig
 a)
 all
 apr
 187
 DI
 ot
 di
 CI
 ot
 ni
 DI
 di
 1
 12
 -
 -
 l.
 BI
 a)



sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

-VISTI-

A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 13197 del 2 aprile 2004 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 168/2004;

B) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 in data 13 ottobre 2003, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione;

C) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 in data 13 ottobre 2004, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

D) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 24 della legge 30 aprile 1939 n. 136, gli articoli 12 e 14 della legge regionale 11 marzo 2003 n. 10;

... SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al

completo adempimento degli obblighi convenzionati, attestato
con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del
Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le promesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I abitizzanti sono obbligati in solido per me e per loro
avanti cause a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere
che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree og-
getto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti
con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acqui-
renti e ciò indipendentemente da eventuali divorse o contrarie
clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti
del Comune e non sono opponibili alle richieste di
quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lot-
tizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ri-
dotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi
titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a soddisfa-
zione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena ac-
quiescenza alle future determinazioni comunali necessarie
all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia
espressa e opposizioni o contestazioni nei confronti degli atti
del Comune alla stessa finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutt
dalla d
coll'ac
zione,
preziosi
no. ...
2. le c
tra il
3. Tutti
vono es
teriali
ver del
to le
coll
4. Da
per p
l'isti
zione
senza
1. Il
esecuz
di lot
ti in
esecuz



Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad una sola dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività dell'atto relativa deliberazione, e prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine di validità della convenzione.

3. Tutti gli adempimenti prescritti da questa convenzione di voto essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

4. La cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria (aree per parcheggi) in forma gratuita a favore del comune e l'istituzione della servitù di passaggio (strada di lottizzazione) avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto dall'art. 17.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere concorde con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte o gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni co-

...anni, alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto
compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 27, 30, 39,

articol
154. 1.

41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 506.

competo

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le
prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula
della presente convenzione, completo dei riferimenti alle sin-
gole parcelle frazionate e ai capitoli catastali.

complet
stipula
come
ente

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è co-
dato da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro
cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui

razione
vanti da
5. Impo

a comma 3, salvo proroghe motivate, il Comune può previa
diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione
d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a pri-
pria cura ma a spese dei lottizzanti.

del co
cura d
tino e
alla li

I lottizzanti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni
da ogni specifica richiesta, quanto determinato da
quest'ultimo in relazione ai singoli pagamenti delle spese
tecniche sostenute e documentate.

6. Se
zione
spese
ente

4. Come eccezione le opere realizzate, da realizzare o da im-
realizzare a cura di terzi concessionari, affiliati o gestori
di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2,
lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 108 e successive

...
1. Le
lottizz
progett

modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali
o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di
concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli

2. Fan
realizz
di inf



articoli 2, 3 e 6 del Decreto Legislativo 18 marzo 1995, n.

151. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva per rimanere il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e integrazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivi di gestione.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentano esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i trazzonamenti e le altre opere accessorie ad esso assimilabili, sono estranee alle presenti convenzioni.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da farsi realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2,

Lettera bi, della legge 11 febbraio 1994, n. 100 e successive
 modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali
 o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di
 concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli
 articoli 1, 3 e 6 del decreto legislativo 19 marzo 1995, n.
 58. Tali opere sono eseguite a diretto dei soggetti già com-
 petenti in via esclusiva per rimanere il relativo onere al
 completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e di-
 sciplinate all'articolo 6. Il progetto esecutivo di cui al
 comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al pre-
 sente comma in termini di localizzazione, interferenza e inte-
 razione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventi-
 vati da sostenere.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le
 medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai
 sensi del comma 1.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri
 per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, costi
 loro evidenziati negli elaborati del progetto di piano di lot-
 tizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecuti-
 vo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

a) spazi di sosta e di parcheggio;

2. tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere e-
 seguite, per quanto possibile, con i criteri di cui

all'a
 titoli
 n. 26
 1. 70
 vigie
 quindi
 stizio
 del
 altre
 1. 1
 oner
 alle
 vent
 al
 quest
 gola
 del
 laz
 sto
 bil
 di
 seg
 a)
 per
 all'



All'articolo 40 della legge 7 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

3. Tutte le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi idrici di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 3 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

4. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli apartitraffico e delle altre aree verdi;

di all'esterno autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'installazione dei servizi a soggetti diversi.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE

AL REGIME CONVENZIONALE

1. Rientrano nel regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese dell'istituzione a cui spettano le obbligazioni derivanti dalle norme urbanistiche, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carteggiata, non previsti come da essere al Comune né da servizi all'uso pubblico, dal privato cooperativo o dal piano topometrico, da chiedere con cancello o non barra mobile prima dell'ammissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali, offerti alle singole urbanizzazioni;
- c) punti parchino interni ai lotti, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettrica e macchine negli stessi;

1) all'ente
 richiesta
 2. Tali opere
 eseguite con
 prima della
 zazione del
 1. Ai sensi
 attrezzature
 rizzazione
 standard
 2. In rela
 regolatore
 l'approva
 quest'alt
 e serviz
 netto di
 3. Ai
 D.M. 2
 l'area
 comp
 al 14
 al 14
 sono



labbio = installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di autorizzazione del medesimo.

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DI AREE

PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente Piano Regolatore generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di attuazione, sono così quantificate:

standard: $29.220 \text{ mq} \times 20\% = 5.804,00 \text{ mq}$.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adesione e l'approvazione del piano di attuazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1. per una superficie netta di mq 300,00 (parcheggi).

3. A. sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1449, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti e comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se

utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per sportsway, ciclo, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, viali, giardini e altre aree a verde assaiabili, che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, giardini o sportsway;

c) le aree di riporto stradale, ferroviario o commerciale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblici preesistenti.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE

5. SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 3 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assegnano a mq (5.904,00 - 300,00) = mq 5.604,00.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 36,00 (trentasei virgola zero zero) al metro quadrato, per un importo totale della monetizzazione risulta come segue:

Euro 36,00 x Euro/mq 5.604,00 = Euro 201.744,00 (duecentotrentaseimilaquattrocentoquarantasei virgola zero zero).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è con-

venimento communi
pedesimi in virtù
ricore al costo di
soggetto impor
come da quietanza
2005.

1. I lottizzanti
Comunale di Castiglione
sulla strada priva

2. I lottizzanti
la proprietà della
di Castiglione del

non ritenesse di
opere di urbanizza
Piano di lottizza

il Comune provvede
l'azionamento, spe
dotti a far data da

3. I lottizzanti
si impegnano a de
fraccionamenti defi

asservire ad serv
trillato e utilizza
16



...amento commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti.

...medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non imbu-

...tore al costo di acquisizione di altre aree simili.

...il suddetto importo è stato versato alla Tesoreria Comunale

...come da quietanza di rimessione n. 4356 in data 10 dicembre

...2005.

ART. 10 - UOBBIIGHI PARTICOLARI

1. I lottizzanti si impegnano a concedere all'Amministrazione

Comunale di Castiglione delle Stiviere la servitù di passaggio

nella strada privata individuata al Foglio 29 mappa 266-279.

2. I lottizzanti si impegnano a trasferire a titolo gratuito

la proprietà della strada interna di lottizzazione al Comune

di Castiglione delle Stiviere, qualora l'Amministrazione Comu-

nale ritenesse di dover individuare nuove aree di espansione di

opere di urbanizzazione in continuità con la strada interna al

Piano di lottizzazione, qualora tale evenienza si verificasse.

Il Comune provvederà a farsi carico di tutte le operazioni di

lizzazione, spese notarili e manutenzione delle aree stra-

dali a far data dall'atto di passaggio di proprietà.

3. I lottizzanti prima della firma della presente convenzione

si impegnano a depositare presso l'Ufficio tecnico comunale i

frzionamenti definitivi delle aree da cedere al Comune e da

lasservite ad servizio di passaggio affinché possa essere con-

trollato e utilizzato per completare i dati di cui all'art.

10.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE

-DELLI OBBLIGHI CONVENZIONALI-

1. L'importo preventivo della spesa da eseguirsi a cura e
spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a

Euro 15.580,09 (quindicimila novacentottantasei virgola neo-
santasei), come risulta nel quadro economico approvato dalla

Commissione al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di co-
struzione da computo metrico estimativo e I.V.A. (10%).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i
lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un im-
portante non inferiore al 100% (cento per cento) di quello prece-

dito al comma 1, con atto di adesione n. 31042306 di garan-
zia dell'adempimento di obbligazioni contrattuali in data 31

marzo 2006 emesso dalla Star Fio S.P.A. con sede in Roma per
Euro 15.589,09 (quindicimila novacentottantasei virgola neo-

santasei) con scadenza al 31 marzo 2008 fino alla restituzio-
ne dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da

parte del Comune, tutto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere esentata se non previa favorevole
colloquio tecnico di parte lo spese di urbanizzazione e di re-

golarità di ogni altro adempimento connesso, purché la gar-
anzia può essere ridotta in caso di spesa, su richiesta del

lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere
sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa colloquio, an-

che patite, il Comune ne abbia accertato la regolare esecu-

zione
4. La garanzia po-
lizzanti, quand-
obblighi nei conf-
estativa di cui a
tante privata r
di spesa debitam-
5. La garanzia è
cio della preven-
trova applicazio-
civile. In ogni
sio tra di loro
operativa e sog-
Comune, senza p-
col solo rife-
6. Anziché la
re di urbanizz-
fatta in esib-
su, connesso
dizionale, comp-
nonché gli in-
Comune, sia
privataria, e
La garanzia
mangia deriv-



zione.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei
lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più degli
obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di
esclusiva di cui all'articolo 3 e tale circostanza sia adegua-
tamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti
di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al benefi-
cio della preventiva escussione del debitore principale e non
trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice
civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido,
sia tra di loro che con i loro fidejussari. La fidejussione è
operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del
Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora,
col solo rilievo dell'insolvenza.

6. Anche se la garanzia sia commisurata all'importo delle ope-
re di urbanizzazione di cui al comma 3, essa è prestata per
tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiret-
to, connesse all'attuazione della convenzione, da questa ri-
chieste, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree
nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al
Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto legale
privatista, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni co-
muni derivanti dal periodo di manutenzione e conservazione e

cara dei lottizzanti di cui all'articolo 18, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia risarcitorio e demolitorio, inflitte dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute irrisolvibili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole e dovrà essere versata entro un anno dal predetto collaudo favorevole.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato presso il collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di accampio dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 13, comma 3. Qualora tale costo documentato

sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 13 del 2005, salvo la data del collaudo dovranno essere corrisposti a congruo i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate e comunque assentite.

ART. 13 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le domande di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo al:

le norme di attuazione

2. L'efficacia delle

inizi attività, in

ordinata al piano

all'articolo 18 de

41 e 45 della leg

e nella misura in

di sostanziale o di

zione della Comune

3. Per le costruzi

del termine di cui

izzazioni primari

la proprietà ha re

300,00), deducendo

costo del pagamento

di urbanizzazione

spazi ed edificare

gli oneri relativi

versati integralmen

costruire

4. Per le costruzi

quantificazione e l

banizzazione da cui

condizione "senza

all'accertamento del



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1. In forma di attuazione di quest'ultimo...

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di
invi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è su-
bordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui
all'articolo 16 del D.L. n. 380 del 2001 e agli articoli 43,
44 e 45 della legge regionale n. 12 del 2004, con le modalità
e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso
di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presenta-
zione della denuncia di inizio attività...

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza
del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urba-
nizzazione primaria sono dovuti in maniera ridotta in quanto
la proprietà ha realizzato una quota di parcheggi pubblici (su-
300,00), deducendo dalla misura in vigore al momento del rila-
scio del permesso di costruire la quota di costo delle opere
di urbanizzazione realizzate direttamente in proporzione agli
spazi da edificare oggetto del singolo permesso di costruire.
Gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria sono invece
versati integralmente all'atto del rilascio del permesso di
costruire...

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la
quantificazione e l'esenzione del pagamento degli oneri di ur-
banizzazione di cui al comma 1, è sempre effettuata con alla
condizione "a salvo congruo" essendo subordinata
all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto...

to per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 1994, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lotterizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico o a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lotterizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi ammessi negli elaborati del piano di lotterizzazione, sempre nel rispetto delle distanze regolari;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 3 aprile 1969, n. 1441;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lotterizzazione, ferma restando la disciplina del

nuovo codice della
zione;
di la formazione d
ai lotti;
gli lo spostamento,
una e più dividendi
di questa ultimi
dell'obbligazione, de
aree destinate al tu
3. Le varianti sono
precedenti le ipotesi
ramente autorizzate
4. Le varianti non r
le articolo per i r
quantità di aree per
a quella determinata
la procedura rimbors
che sono contenute in
5. Le varianti non
trattamento, propria
zione di cui all'arti
portamenti del Comune
ART. 15 -
1. Ultimato le opere
to costruttivo, i lot



nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni

ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di

una o più dividendi tra i lotti, con la variazione del numero

di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità

dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle

aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non

eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente

autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente

articolo per i quali sia obbligatoriamente da reperire una

quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore

a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con

la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione,

che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né

implicitamente, proroga dei termini di attuazione della conven-

zione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da com-

portamenti del Comune.

ART. 15 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Dotate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimen-

to costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichia-

razione di avvenuta ultimazione, le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei contraenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

venzione sono nella
sia d'ora con la F
12. In area di cui
planimetria alleg
stare parte integ
ai caduti gradar
cia. per mq 100,5

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in modo favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

b) assorbito di
strada veicolare
di 2,00 mt.
i b.p. Lo stesso
dirazionamento de
colini e approv
data 23 febbraio

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei contraenti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ai caduti gradu
cia, in Catasto
foglio 19 (vasta
mappale numero
nativo 121190
mappale numero
vo 121190
mappale numero
strada - dia
mappale numer

ART. 16 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dall'8 con

vo 121190



venzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente
sia d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella
planimetria allegata alla presente convenzione (tav. 02), per
farne parte integrante e sostanziale, come segue:
a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione prima-
ria, per mq 100,00, trattasi di parcheggio pubblico;
b) asservite gratuitamente a servizi di pubblico trasporto;
strada veicolare di larghezza mt. 8,00 e marciapiedi laterali
di 2,50 mt.

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel
frazionamento catastale, redatto dal Dott. Ing. Maurizio Ra-
telini e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Mantova in
data 23 febbraio 2006 al numero 1/073, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione prima-
ria, in Catasto Terreni
Poglio 29 (ventinove) - Ha 0,00 57 - semi-
navato irriguo - classe 3 - RD Euro 5,34 SA Euro 0,42;
Poglio numero 315 (trecentoquindici) - Ha 0,01,00 - seminati
vo irriguo - classe 3 - RD Euro 3,52 RA Euro 3,62;
Poglio numero 321 (trecentoventuno) - Ha 0,00,20 - seminati
irriguo - classe 3 - RD Euro 0,10 RA Euro 0,12;
Poglio numero 322 (trecentoventidue) - Ha 0,00,60 - seminati
vo irriguo - classe 3 - RD Euro 2,41 RA Euro 0,50;

<p>mappale numero 323 (trecentoventitre) - Ha 0 00,33 - serviti vo irriguo - classe 3 - RD Euro 0,17 RA Euro 0,20.</p>	<p>modificare la desti prio potere discrez</p>
<p>b) asservite gratuitamente a servizi di pubblico trasporto per l'urbanizzazione primaria, in Catasto Terreni.</p>	<p>stimabile, senza o ritta o altre protes</p>
<p>Moglio 29 (ventinove)</p>	<p>5. Lottizzanti st</p>
<p>mappale numero 313 (trecentotredici) - Ha 01,84,43 - serviti vo irriguo - classe 3 - RD Euro 05,25 RA Euro 114,10</p>	<p>re conseguente, alla sienza delle aree di</p>
<p>mappale numero 324 (trecentoventiquattro) - Ha 01 00,77 - ser minativo irriguo - classe 4 - RD Euro 05,08 RA Euro 06,79</p>	<p>pubblica, qualora ci a causa di errore o</p>
<p>La servizi di uso pubblico a favore del Comune di Castiglione delle Stiviere riguarda e si esercita su una striscia di ter rone larga metri lineari e su lato nord dei mappali 313 e 324 suddetti; di tutto come evidenziato dal tratteggio in colore verde nella planimetria qui allegata sotto la lettera "B", an tanta quale parte integrante del contratto.</p>	<p>attuazione; alla ste menti, nonché che di</p>
<p>3) Le aree sono cedute e asservite a servizi di pubblico tran sito libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annota zioni pregiudizievoli, da servizi passiva apparenti e loro ap parenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.</p>	<p>6. Qualora per quato que nei dieci anni s le aree cedute o da</p>
<p>4) La cessione delle aree e l'asservimento a servizi di pub blico trasporto è fatta senza alcuna riserva per cui sulle</p>	<p>asservire all'uso pub re a quella prevista.</p>
<p>Il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il pla no di lottizzazione e con la concessione, esso può irrogare o</p>	<p>sono obbligati in so Il Comune, con adegua</p>
	<p>del ripartimento delle sibile l'utilizzazione</p>
	<p>realizzazione al prezzi mento del danno</p>
	<p>CERTIFICATO</p>
	<p>la parte cedente non note modificazioni deg</p>



modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse per il territorio, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle continenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione. Allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e altri necessari.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro mobilitazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La parte cedente (lottizzante) dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente

alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica

quella già allegata sotto la lettera "B" a norma dell'art. 30,

secondo comma, del D.P.R. 8 giugno 1974 n. 140, omenando la

captura per espressa volontà dei componenti:

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, approntate

già cedute formalmente al Comune e già asservite all'uso pubblico

e più precisamente (strade, parcheggi, aree verdi e (in

la ecologia) restano a carico dei lottizzanti in via permanente

anche dopo il collaudo e la consegna delle opere.

2. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che

non sia stato ultimato almeno il 50 % degli spazi edificabili

assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione

del canone o dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione

quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti

in via permanente in quanto a diretto vantaggio dei

proponenti.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli

interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla

edificazione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione

in tutto o in parte incomplete e in altro modo manomesse o

causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli

edifici sui lotti di proprietà degli operatori e dei loro

interventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra

azione a tutela dei propri diritti patrimoniali, per tali in

Interventi al Co

all'articolo 11

1. Il progetto

Frazionamento r

Relazione techn

tecnica e

lottizzazione c

Tab. 01. Pia

quotato (tab.01)

Tab. 02. Piano

Tab. 03. Piano

Documentazione

Computo metrico

Relazione geolo

Relazione d'in

14/1997 per s

Integrazione s

in ottemperanz

Pareri Enti. -

2. del 1974

dirigono a forn

di terza mano

quasi omnia de

già depositato



urbani-
 art. 30.
 anno 19
 OPERE-
 accorche
 uso pub
 di o iso
 a perno
 do a che
 ifinabili
 della mag-
 pubblica
 Via Cot-
 aggio dei
 n 2 gli
 della sp-
 lizzazione
 nomines
 due genli
 l-loro a
 altra a
 tali in

terventi il comune può avvalersi anche della garanzia di cui
 all'articolo 12, comma 1.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:
 - Esposizione relativa alle cessioni della area;
 - Relazione tecnica;
 - Integrazione alla richiesta di parere relativo al piano di lottizzazione denominato [redacted];
 - Tav. 01 - Pianimetria generale Estratti di mappa - Piano quotato - Tabella parametrica;
 - Tav. 02 - Pianivolumetrico di espansione;
 - Tav. 04 - Pianivolumetrico - Prospetto e sezione tipo;
 - Documentazione fotografica Visto aerea;
 - Computo metrico estimativo parcheggi di sessione;
 - Relazione geologico tecnico preliminare;
 - Relazione d'impatto acustico in ottemperanza della legge n. 447/1995 per attività produttive;
 - Integrazione alla relazione di impatto acustico del 26.06.2004 in ottemperanza alla legge n. 447/1995;
 - Alurevi Enti
2. Per tutta la durata della convocazione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 (cinque) copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare a fini istituzionali.

Il lottizzante si consegna copia di tutti gli elaborati, che costituiscono parte integrante di questo atto, che allega in unico pliro a questo atto sotto la lettera "B", ommissioni la lettura per dispensa omnia.

ART. 19 - SPESSE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese riferenti la redazione dei piani di lottizzazione delle aree in questione, quelle inerenti i diritti notariali e ogni altro onere oneroso e oneroso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potrebbe competere in dipendenza dalla presente convenzione.

2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della conoscenza dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e sanuffari di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale, trova

la) eni applicazio
leguo 23 novembre
e delle opere di
zione non sono rii
quanto
Le parti unidone
imposte
imposte di reg
convenzione urban
patrimoniale e on
li immobiliari
imposte di reg
ipotecarie e cat
tute di area al
normali impos
uso pubblico,
tutte le spese
carico dei lott
le parti si dis
chiarendo di no
Io notaio ha
no conferme al
Rattificazio
me merito comp
firmato Leo Go



altrosi applicazioni, per quanto occorre, l'articolo 53 della
 legge 21 novembre 2000, n. 443, per cui le cessioni delle aree
 e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente conven-
 zione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore ag-
 giunto.

Le parti esigono che l'atto sia assoggettato alle seguenti
 imposte:

- imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa per la
 convenzione urbanistica, trattandosi di atto privo di valore
 patrimoniale e che non determina trasferimento di diritti rea-
 li immobiliari;

- imposta di registro in misura fissa od esenzione da imposte
 ipotecarie e catastali, per quanto riguarda la cessione gra-
 tuita di area al Comune (art. 32 comma 2 D.P.R. 601/1973);

- normali imposte di registro e catastale per la servitù di
 uso pubblico.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla convenzione sono di
 carico dei lottizzanti.

Le parti si dispensano dalla lettura di tutti gli allegati di-
 chiarando di averne esatta conoscenza.

Il notaio ha letto questo atto ai componenti, che lo dichiara-
 no conforme alla loro volontà.

Autenticato a norma di legge da persona di mia fiducia e da
 me notario compilato su trenta pagine di otto fogli.

Firmato [redacted]

firmato [REDACTED]

L.R. firmato dr. Luigi Mancelli Notain.

Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASTIGLIONE DELLE
STIVIERE

Data 12/10/2023 Ora 11:37:44

**ATTO VENDITA TERRENO EDIFICABILE PL
CON VINCOLI INDICATI NELLA RELAZIONE VENTENNALE**

Ispezione telematica

Ispezione n. T153280 del 12/10/2023

per titolo telematico
Richiedente NGRMTT

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 40
Registro Particolare 25

Data di presentazione 07/01/2021

Documento composto da 25 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-FLCNDR88A18A470B

Firmatario Notaio

Scadenza 08/10/2023

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA**Il trenta dicembre duemilaventi**

30 dicembre 2020

nello studio **in Goito (MN)**, strada statale goitese n. 343,

davanti a me dottor **Andrea Felicetti, notaio in Goito**, iscritto nel ruolo del collegio notarile di Mantova, **assistito dai testimoni:**

██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████, via ██████████;

██████████ ██████████ ██████████, nato a ██████████ l'██████████ ██████████ ██████████ residente a ██████████ ██████████ ██████████ località ██████████;

si sono costituiti:

██████████ con sede legale in ██████████, via ██████████, iscritta nel registro delle imprese di Brescia - codice fiscale e partita I.V.A. ██████████ (R.E.A. ██████████), capitale sociale euro 100.000,00 i.v., di nazionalità italiana, nella persona del presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante ██████████ ██████████, nato a Brescia il ██████████ ██████████, domiciliato a ██████████, via ██████████ ██████████ - codice fiscale ██████████, cittadino italiano; rappresentante della stessa in forza dei poteri conferiti dallo statuto sociale (art. 9), secondo le risultanze del registro delle imprese;

██████████, con sede legale in ██████████ ██████████ ██████████ via ██████████ ██████████, iscritta nel registro delle imprese di ██████████, codice fiscale e partita I.V.A. ██████████ (R.E.A. ██████████), capitale sociale euro 30.000,00 i.v., di nazionalità italiana, nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████, domiciliato a ██████████ via ██████████ ██████████ ██████████ - codice fiscale ██████████ ██████████, cittadino italiano, giusta i poteri attribuiti dallo statuto sociale, secondo le risultanze del registro delle imprese;

della cui identità personale io notaio sono certo.

Art. 1**OGGETTO**

██████████ ██████████ vende a ██████████ ██████████ ██████████, che compra, il diritto di **piena proprietà** dei terreni - che le parti dichiarano essere privi di fabbricati -, con destinazione come da relativo certificato *infra* allegato, e delle aree urbane, in **Castiglione delle Stiviere (Mantova)**, via Carpenedolo SNC; il tutto individuato con i seguenti dati catastali:

nel catasto dei terreni:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **408 (quattrocentootto)** - ha 00.02.20 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 1,14 r.a. euro 1,36;

mappale **411 (quattrocentoundici)** - ha 00.31.70 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 16,37 r.a. euro 19,65;

mappale **410 (quattrocentodieci)** - ha 00.00.50 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 0,26 r.a. euro 0,31;

mappale **412 (quattrocentododici)** - ha 00.03.90 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 2,01 r.a. euro 2,42;

mappale **415 (quattrocentoquindici)** - ha 00.00.12 - bosco ceduo - classe 1 - r.d. euro 0,04 r.a. euro 0,01;

mappale **416 (quattrocentosedici)** - ha 00.01.36 - bosco ceduo - classe 1 - r.d. euro 0,42 r.a. euro 0,04;

nel catasto dei fabbricati:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **405 (quattrocentocinque)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 area urbana metri quadri 3270;

mappale **406 (quattrocentosei)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 area urbana metri quadri 340.

Gli immobili sono rappresentati nelle mappe catastali, che si allegano sotto la lettera "A", unitamente all'elaborato planimetrico e all'elenco dei subalterni, alle quali si rinvia anche per i confini da aversi qui trascritti.

Le parti dichiarano che, per i mappali 405 e 406, non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di aree urbane, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, d.m. 2 gennaio 1998, n. 28.

L'alienante medesima risulta intestataria catastale dei diritti in oggetto, in conformità alle risultanze dei registri immobiliari.

Art. 2

PREZZO - DICHIARAZIONI PRESCRITTE DAL D.L. 223/2006

La vendita è a corpo, per il convenuto prezzo di **euro 401.676,00 (quattrocentounomila seicentostettantasei virgola zero zero)**, di cui:

- euro 325.800,00 (trecentoventicinquemila ottocento virgola zero zero) oltre I.V.A. al 22 (ventidue) per cento e quindi complessivamente euro 397.476,00 (trecentonovantasettemila quattrocentostettantasei virgola zero zero) per i mappali 405, 406, 408 e 411;

- euro 4.200,00 (quattromiladuecento virgola zero zero)

per i mappali 410, 412, 415 e 416;

che la parte acquirente qui versa e paga all'alienante la quale ne rilascia quietanza.

Le parti, da me notaio avvertite delle sanzioni previste per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni amministrative e dell'assoggettamento della presente cessione all'accertamento di valore per il caso di dichiarazione omessa, mendace e incompleta, ai sensi dell'art. 47, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano:

a) che il prezzo è stato corrisposto:

- mediante assegno bancario non trasferibile n. 2305543786-00 tratto in data 31 gennaio 2020 da Immobiliare Magic di Broglia & C. S.N.C. su Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa, fil. di Castenedolo, all'ordine della parte alienante per l'importo di euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero);

- mediante i mezzi di pagamento, che in copia si allegano sotto la lettera "B", di cui euro 273.000,00 (duecentosettantatremila virgola zero zero) all'ordine di "Unione di Banche Italiane SPA" su espressa indicazione della parte alienante;

b) che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione di questo contratto.

La parte acquirente dichiara che la provvista per il pagamento del prezzo per l'importo di euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) le è stata fornita da Immobiliare Magic di Broglia Clara & C. SNC, con sede legale in Castiglione delle Stiviere (MN), via Carpenedolo S.N.C., iscritta nel registro delle imprese di Mantova - codice fiscale e partita I.V.A. 02182530986 (R.E.A. 266880), di nazionalità italiana.

Art. 3

POSSESSO - CONSEGNA

La parte acquirente viene immessa nel materiale godimento da oggi e pertanto da oggi stesso vantaggi e oneri relativi saranno rispettivamente a favore e carico della parte acquirente.

La parte alienante si obbliga a consegnare gli immobili alla parte acquirente.

Art. 4

GARANZIE

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La parte alienante garantisce l'acquirente dall'evizione e dai vizi; attesta quindi: che i beni non sono gravati da oneri, vincoli o diritti di terzi in genere (salvo quanto *infra*); che per il trasferimento di essi non esistono soggetti aventi diritto a prelazione a qualunque

titolo.

Nei registri immobiliari di Castiglione delle Stiviere risultano le seguenti formalità:

- costituzione di servitù di passaggio in forza di atto per notaio Daniele Molinari di Mantova in data 14 aprile 1998 rep. n. 42.680, trascritto il 13 maggio 1998, nn.1476/1041, a carico del mappale 75 foglio 29 di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a favore dei mappali 130 e 78 del foglio 29;

- costituzione di servitù di passaggio in forza di atto per notaio Daniele Molinari di Mantova in data 14 aprile 1998 rep. n. 42.681, trascritto il 13 maggio 1998, nn.1477/1042, a carico del mappale 75 foglio 29 di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a favore dei mappali 134 e 135 del foglio 29;

- costituzione di servitù di passaggio in forza di atto per notaio Daniele Molinari di Mantova in data 14 aprile 1998 rep. n. 42.682, trascritto il 13 maggio 1998, nn. 1478/1043, a carico del mappale 75 foglio 29 di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a favore del mappale 133 del foglio 29;

- convenzione di lottizzazione in forza di atto per notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere in data 10 dicembre 1999 rep. n. 11.060, trascritto il 5 gennaio 2000, nn. 90/61 a carico, tra l'altro, delle aree ai mappali 76-77-267 del foglio 29;

- convenzione di lottizzazione in forza di atto per notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere in data 26 aprile 2006 rep. n. 28.418, trascritto il 19 maggio 2006, nn. 3270/1787 a carico, tra l'altro, dell'area al mappale 74 e 266 del foglio 29;

- costituzione di servitù di pubblico transito a favore del comune di Castiglione delle Stiviere in forza di atto per notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere in data 26 aprile 2006 rep. n. 28.418, trascritto il 19 maggio 2006, nn. 3272/1789 a carico, tra l'altro, dei mappali 313 e 324 del foglio 29;

- ipoteca volontaria iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 14 gennaio 2008, nn. 289/55 a garanzia di atto di finanziamento per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 28 dicembre 2007 rep. n. 117.610, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a favore di [REDACTED], annotata di proroga della durata di ammortamento in data 30 dicembre 2011, nn. 6216/993 in forza di atto per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 12 dicembre 2011 rep. n. 128.612 e sospensione di pagamento rate annotata in data 14 novembre 2013, nn. 4365/700 in forza di atto per no-

taio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 29 ottobre 2013 rep. n. 131.511;

- ipoteca volontaria iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 26 marzo 2009, nn. 1505/219 a garanzia di atto di mutuo fondiario per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 4 marzo 2009 rep. n. 120.691, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a favore di [REDACTED] società per azioni con sede in [REDACTED], annotata di riduzione di somma in data 15 aprile 2014, nn. 1282/182 in forza di atto per notaio Fabrizio Rossi di Goito in data 21 marzo 2004 rep. n. 54.304;

con atti a mio rogito in data odierna rep. nn. 3.055 e 3.056, in corso di annotazione e registrazione in termini, le ipoteche in essere sono state assentite di restrizione, sicché gli immobili oggetto di compravendita ne risultano liberati;

- ipoteca volontaria iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 9 giugno 2011, nn. 2715/542 a garanzia di atto di mutuo fondiario per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 23 maggio 2011 rep. n. 127.485, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a favore di [REDACTED]; con atto a mio rogito in data 24 dicembre 2020 rep. n. 3.039, in corso di registrazione e annotazione in termini, l'ipoteca in essere è stata assentita di restrizione, sicché gli immobili oggetto di compravendita ne risultano liberati.

La parte alienante garantisce che tutti gli obblighi derivanti dalle citate convenzioni edilizie sono stati adempiuti, ed esonera comunque la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte alienante dichiara che non risulta sia stata emanata dichiarazione di sussistenza dell'interesse culturale degli immobili, ai sensi e per gli effetti di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

La parte alienante dichiara in particolare - sotto la propria personale responsabilità - che, relativamente al terreno in oggetto, non esistono soggetti aventi diritto di prelazione ai sensi degli artt. 7 l. 14 agosto 1971, n. 817 e 8 l. 26 maggio 1965, n. 590. La parte acquirente prende atto di detta dichiarazione e la conferma essa stessa.

La parte alienante dichiara che le aree in oggetto non sono state percorse dal fuoco e pertanto non risultano gravate dall'onere di cui all'art. 10 l. 21 novembre 2000, n. 353; la medesima dichiara e garantisce che le aree stesse non sono gravate da alcun onere reale di contaminazione né da privilegio ecologico di cui al d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152.

PATTI SPECIALI

a) [REDACTED] si impegna a sgombrare a propria cura e spese entro 20 (venti) giorni dalla data del presente atto i cumuli di terra attualmente presenti sulle porzioni di aree oggetto del presente atto.

b) La venditrice si impegna, entro e non oltre il 20 (venti) febbraio 2021 (duemilaventuno), a livellare, a propria cura e spese, l'area delimitata dal mappale 409 (quattrocentonove) ed una porzione del mappale 407 (quattrocentosette), che tratteggiata di colore rosso è meglio individuata nella documentazione catastale che si allega sotto la lettera "C". Verrà realizzata una superficie che, nel lato confinante con il mappale 391 (trecentonovantuno), arriverà alla quota della strada che vi transita; nel lato confinante con il mappale 408 (quattrocentootto), arriverà ad una quota di circa 70 (settanta) cm superiore alla quota del mappale 268 (duecentosessantotto). La venditrice si impegna inoltre, entro e non oltre il 20 (venti) febbraio 2021 (duemilaventuno) ed a propria cura e spese, a rimuovere la vegetazione presente sul mappale 409 (quattrocentonove) (ad eccezione della vegetazione riparale lato strada provinciale, nel rispetto delle normative vigenti) e sulla porzione del mappale 407 (quattrocentosette) delimitata in rosso e già individuata nell'allegato "C".

c) La venditrice si impegna ad eseguire n. 2 (due) interventi di rimozione della vegetazione per ciascun anno solare sul mappale 409 (ad eccezione della fascia di vegetazione lato strada provinciale) e sulla porzione del mappale 407 (quattrocentosette) delimitata in rosso e già individuata nell'allegato "C", finché entrambi i mappali 407 (quattrocentosette) e 409 (quattrocentonove) resteranno nella sua proprietà.

In caso di vendita di anche una sola delle porzioni residue dei mappali 380 (trecentoottanta), 393 (trecentonovantatre), 398 (trecentonovantotto), 402 (quattrocentodue), 407 (quattrocentosette) del foglio 29 (ventinove) in Castiglione delle Stiviere (MN), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. riconosce in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che accetta per sé e per i propri aventi causa, il diritto di prelazione sull'acquisto di tali aree. In tal caso [REDACTED] dovrà darne comunicazione a [REDACTED] [REDACTED] o ai suoi aventi causa a mezzo lettera raccomandata A/R ovvero messaggio di posta elettronica certificata, indicando il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le generalità del cessionario e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ovvero i suoi aventi causa, potranno esercitare il diritto di prelazione entro

il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, mediante lettera raccomandata A/R ovvero messaggio di posta elettronica certificata, offrendo condizioni uguali a quelle indicate dalla venditrice. L'acquirente o i suoi aventi causa non avranno alcun diritto di prelazione nel caso in cui dette porzioni di terreno vengano poste in vendita in blocco unico con altre porzioni di terreni o fabbricati non comprese nei mappali 380 (trecentoottanta), 393 (trecentonovantatre), 398 (trecentonovantotto), 402 (quattrocentodue), 407 (quattrocentosette), sempre di proprietà di Pe

d) La parte venditrice autorizza inoltre, per quanto di sua competenza, l'acquirente e i suoi aventi causa ad erigere un "totem" pubblicitario (con dimensioni indicativamente prossime a mm. 700 (settecento) x 1100 (millecento) x 4500 (quattromilacinquecento) h) in prossimità del fronte di via Carpenedolo. Resta inteso che e/o i futuri proprietari del terreno ove sorgerà il totem non risponderanno in alcun modo di qualsiasi danno occorso al totem per qualsiasi ragione.

e) L'area oggetto di compravendita sarà dotata di allaccio alla rete elettrica ed alla rete dell'acquedotto comunale tramite punti di consegna al limite della proprietà con oneri a carico di parte venditrice.

eseguirà a propria cura e spese le seguenti opere:

- formazione di strada di accesso da via Carpenedolo sui mappali 379 (trecentosettantanove) e 413 (quattrocentotredici);
- costruzione di un muro di contenimento a confine con il mappale 268 (duecentosessantotto).

A seguito della presente compravendita, costituisce a carico dei fondi rimasti di sua proprietà (di seguito "fondi serventi") e a favore dei fondi (di seguito "fondi dominanti") ora di proprietà di , che accetta, servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, e comunque nel rispetto delle convenzioni urbanistiche suddette, degli strumenti urbanistici vigenti e delle inderogabili norme di legge.

"Fondi serventi":

terreni e aree urbane **in Castiglione delle Stiviere (Mantova)**, individuate in catasto con i seguenti dati:

nel catasto dei fabbricati:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **379 (trecentosettantanove)** sub. **1 (uno)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 metri quadri 311;

mappale **379 (trecentosettantanove)** sub. **2 (due)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 metri quadri 165;

mappale **268 (duecentosessantotto)** sub. **319 (trecentodiciannove)** - via Carpenedolo, n. 77 piano T categoria D/7 rendita catastale euro 23.680,00; si precisa che la servitù sul mappale 268 sub. 319 suddetto è limitata alla porzione di area meglio evidenziata in colore rosso nella documentazione che si allega sotto la lettera "D";

nel catasto dei terreni:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **413 (quattrocentotredici)** - ha 00.00.40 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 0,21 r.a. euro 0,25;

mappale **386 (trecentottantasei)** - ha 00.02.30 - bosco ceduo - classe 1 - r.d. euro 0,71 r.a. euro 0,07;

mappale **417 (quattrocentodiciassette)** - ha 00.00.19 - bosco ceduo - classe 1 - r.d. euro 0,06 r.a. euro 0,01;

mappale **387 (trecentottantasette)** - ha 00.02.30 - bosco ceduo - classe 1 - r.d. euro 0,71 r.a. euro 0,07;

mappale **409 (quattrocentonove)** - ha 00.04.95 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 2,56 r.a. euro 3,07.

Pe Pietro Legnami S.R.L. dichiara che la proprietà dei suddetti beni le è pervenuta in forza dei titoli di provenienza *infra* citati, e che i medesimi non sono gravati da oneri, vincoli o diritti di terzi in genere, ad eccezione dei gravami sopra indicati, ivi compresa l'ipoteca a favore di Banca Valsabbina, che permangono su parte dei beni oggetto della presente servitù.

"Fondi dominanti":

terreni e aree urbane **in Castiglione delle Stiviere (Mantova)**, individuate in catasto con i seguenti dati:

nel catasto dei fabbricati:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **405 (quattrocentocinque)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 area urbana metri quadri 3270;

mappale **406 (quattrocentosei)** - via Carpenedolo Snc, piano T categoria F/1 area urbana metri quadri 340.

nel catasto dei terreni:

foglio **29 (ventinove)**

mappale **408 (quattrocentootto)** - ha 00.02.20 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 1,14 r.a. euro 1,36;

mappale **411 (quattrocentoundici)** - ha 00.31.70 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 16,37 r.a. euro 19,65.

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione catastale che si allega sotto la lettera "E", e in quella già allegata sotto la lettera "A" alla quale si rinvia anche per i confini da aversi qui trascritti.

██████████ dichiara che i dati e le planimetrie catastali del mappale 268 sub. 319 sono conformi allo stato di fatto degli immobili, in base alle vigenti disposizioni in materia catastale. ██████████ ██████████ ██████████

██████████ medesima risulta intestataria catastale dei diritti in oggetto, in conformità alle risultanze dei registri

immobiliari.

Le parti contraenti esonerano il Conservatore dei Registri immobiliari da responsabilità al riguardo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale, autorizzando la trascrizione di tale servitù a norma di legge.

Le parti, consapevoli delle sanzioni previste per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 47, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano:

- a) che per la costituzione di tale servitù non vi è stata la corresponsione di alcun corrispettivo;
- b) che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione di questo contratto.

Ai soli fini fiscali e repertoriali le parti dichiarano che il valore della presente servitù è pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Art. 6

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La parte alienante dichiara che, con riguardo alle aree in oggetto, dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni delle prescrizioni urbanistiche contenute nel certificato di destinazione urbanistica che si allega sotto la lettera "F".

Art. 7

PROVENIENZA

La parte alienante dichiara di essere titolare dei diritti in oggetto in forza di:

- atto di fusione di società per incorporazione per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 19 dicembre 2013 rep. n. 131.727, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 30 dicembre 2013, nn. 5126/3566;
- verbale di assemblea per variazione di denominazione per notaio Gianluigi Cisotto di Brescia in data 28 luglio 2016 rep. n. 134.331, registrato a Brescia il 5 agosto 2016, n. 35.380 serie 1T.

Art. 8

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il conservatore dei registri immobiliari da responsabilità al riguardo.

Art. 9

DICHIARAZIONI FISCALI

Trattamento tributario

Le parti dichiarano che, **relativamente ai mappali 405, 406, 408 e 411**, il presente atto è **soggetto ad I.V.A.**, ai sensi del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, e a tal fine dichiarano:

- che la cessione è effettuata nell'esercizio dell'impresa;
- che oggetto della cessione è terreno suscettibile di

utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni;

- che è stata emessa regolare fattura.

Le parti dichiarano che, **relativamente ai mappali 410, 412, 415 e 416**, il presente atto sconta le seguenti imposte:

- imposta di registro: 9 per cento;

- imposta catastale: euro 50,00;

- imposta ipotecaria: euro 50,00.

Le parti dichiarano di essere consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria.

Le spese di questo atto e le altre accessorie sono a carico della parte acquirente.

I componenti autorizzano la conservazione ed il trattamento dei dati personali contenuti in questo atto, per l'esecuzione dello stesso e gli adempimenti conseguenti.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, **in presenza dei testimoni**, ho dato lettura ai componenti, che - in risposta a mia domanda - lo dichiarano conforme alla loro volontà.

I componenti mi dispensano dalla lettura della documentazione allegata.

Questo atto è scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato, su dieci pagine di tre fogli.

Si sottoscrive alle ore diciotto e trentacinque minuti.

██████████

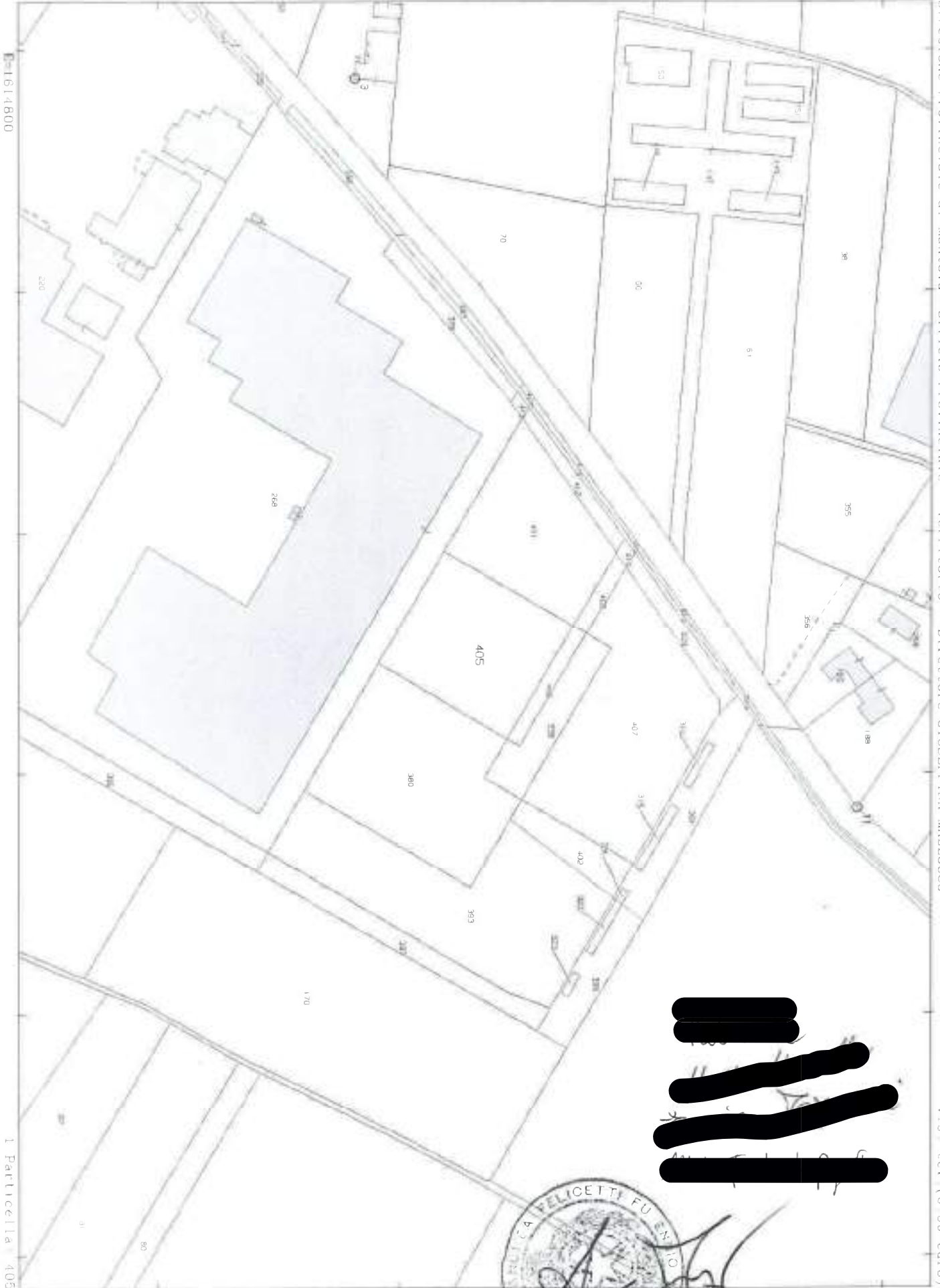
██████████████████

██

██████████████████

Andrea Felicetti Notaio l.s.

N=5026000



Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPINA MAZZOCCO

Vis. tel. (0 90 euro)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Melchiori Massimo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3734

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Comune di Castiglione Delle Stivier		Protocollo n. MN0036829 del 21/10/2020	
Sezione:	Foglio: 29	Particella: 380	Tipo Mappale n. 36634 del 15/10/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2020 - Comune di CASTIGLIONE D STIVIERE (C312) - < Foglio: 29 - Particella: 380 - Elaborato planimetrico ^

Direzione Provinciale di Mantova
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: CASTIGLIONE D STIVIERE

Elenco Subalterni



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE D STIVIERE		29	380		36634	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 4598
Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE D STIVIERE		29	405		36634	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 3270

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

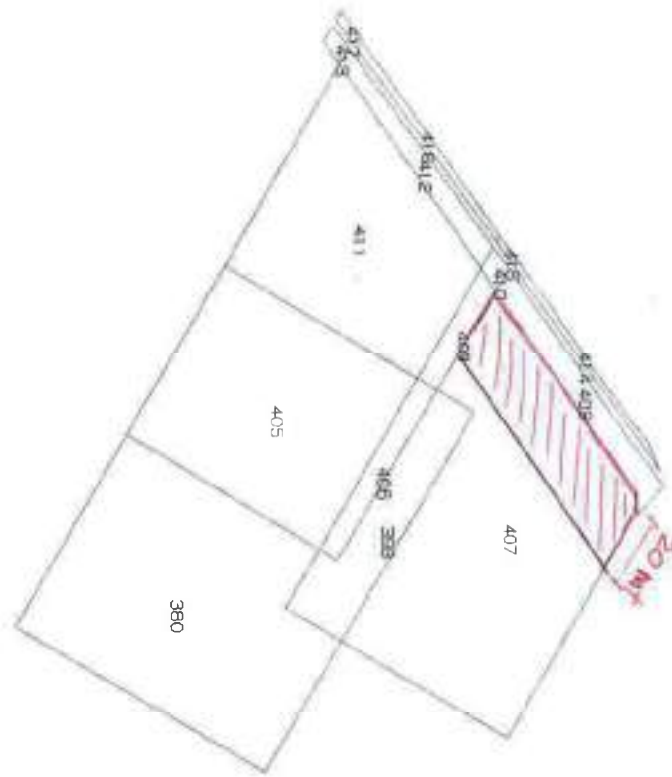
Visura telematica

N=5026000

E=1614800





15 Particelle: 380, 398, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417



Esito dell'aggiornamento cartografico - Alto di aggiornamento protocollo n. 2020/36634 del 15/10/2020

Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO ORABONA

Attestato di Approvazione Cartografica



Compilata da:
Melchiorri Massimo
Isoratto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 3734

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 268
Subalterno: 319

Dichiarazione protocollo n. MN0026640 del 13/06/2018
Planimetria di u.d.u. in Comune di Castiglione delle Stiviere
Via Carpenedolo civ. 77

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Mantova

Scala 1:1000



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Melchiori Massimo	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 3734
Comune di Castiglione Delle Stiviere	Sezione: Foglio: 29	Particella: 268	Prorogazione: 13/06/2018	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del del Scala 1 : 2000			

Ultima presenza delle Entrate in atti

Data: 30/12/2020 - n. T197432 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

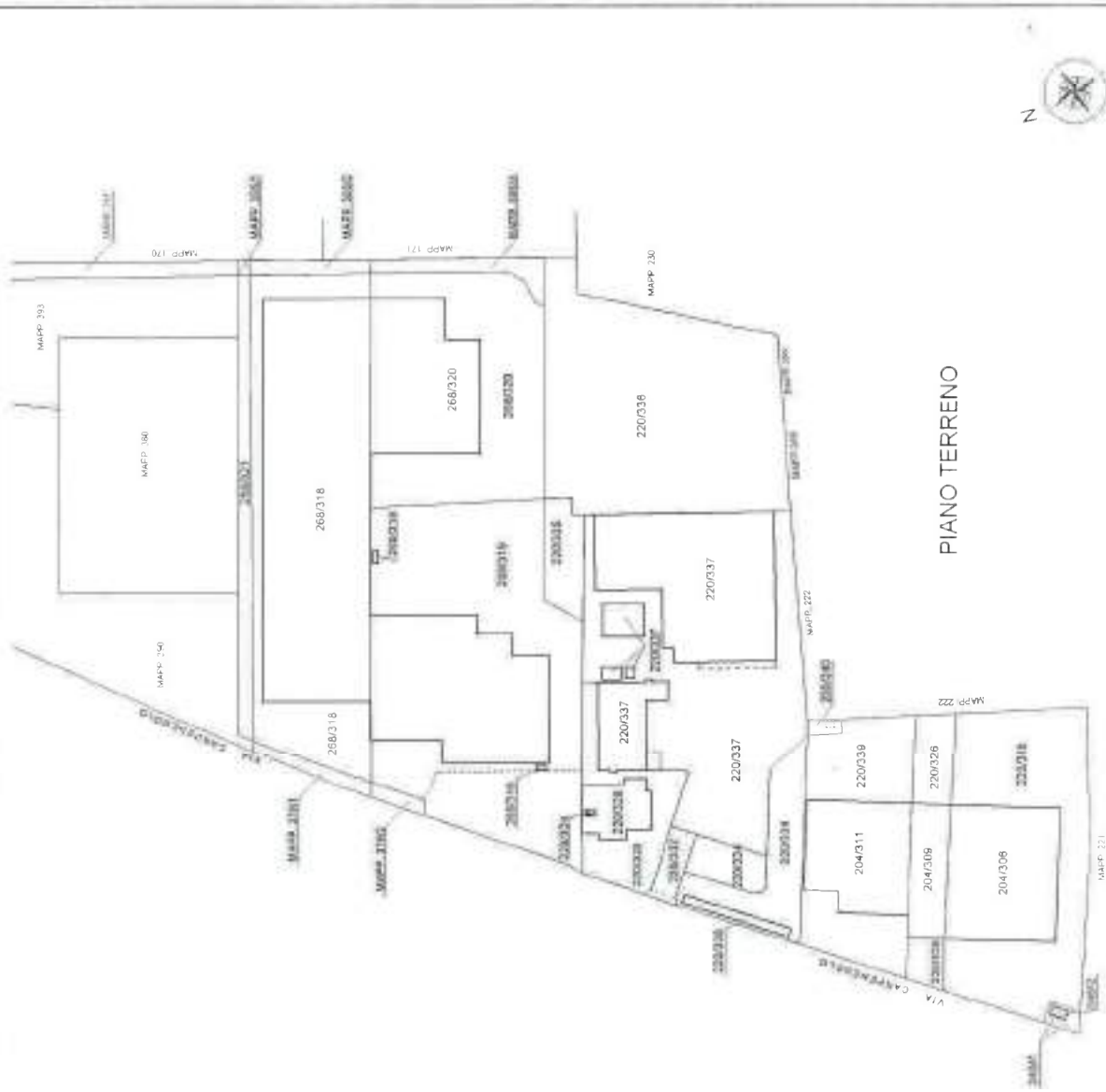
CAPISTO FABBRICATI
Ufficio peritale di Mantova



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSRADA
(SEMINTERRATO)



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 30/12/2020 - Comune di CASTIGLIONE D STIVIERE (C312) - < Foglio: 29 - Particella: 268 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: CASTIGLIONE D STIVIERE

Elenco Subalterni





**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE D STIVIERE			29	379			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via carpenedolo	SNC	T			SOPPRESSO	
2	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 311	
						AREA URBANA DI MQ. 165	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE D STIVIERE			29	395			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via carpenedolo	SNC	T			SOPPRESSO	
2	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 35	
3	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 373	
						AREA URBANA DI MQ. 627	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

D.T. P.







Direzione Provinciale di Mantova
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: CASTIGLIONE D STIVIERE

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTIGLIONE D STIVIERE		29	268			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
301						SOPPRESSO
302						SOPPRESSO
303						SOPPRESSO
304						SOPPRESSO
305						SOPPRESSO
306						SOPPRESSO
307						SOPPRESSO
308						SOPPRESSO
309						SOPPRESSO
310						SOPPRESSO
311						SOPPRESSO
312						SOPPRESSO
313						SOPPRESSO
314						SOPPRESSO
315						SOPPRESSO
316						SOPPRESSO
317						SOPPRESSO
318	via carpenedolo	77	T			PRODUZIONE BAGNI PREFABBRICATI
319	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO
320	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO
321	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 1258

Unità immobiliari n. 21

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

[Redacted signature area]

[Official stamp and signature]



C.D.U. n. **2020/00131**
Prot. 2020/0052694 del 01/12/2020

imposta di bollo assolta
marca da bollo n. 01191066885665
come da dichiarazione allegata alla
richiesta ns. prot. 2020/0052694

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E SPORTELLI UNICI

VISTA la domanda della ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) presentata in data 01/12/2020 con prot. n° 2020/0052694 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica relativa alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune al foglio 29 mappali 405 -406 -408 -411 -410 -412 -415 -416;

VISTO il Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/06/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 3 del 20/01/2010;

VISTA la variante n. 1/2016 al piano delle regole e al piano dei servizi del vigente PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 e pubblicata sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 37 del 13/09/2017;

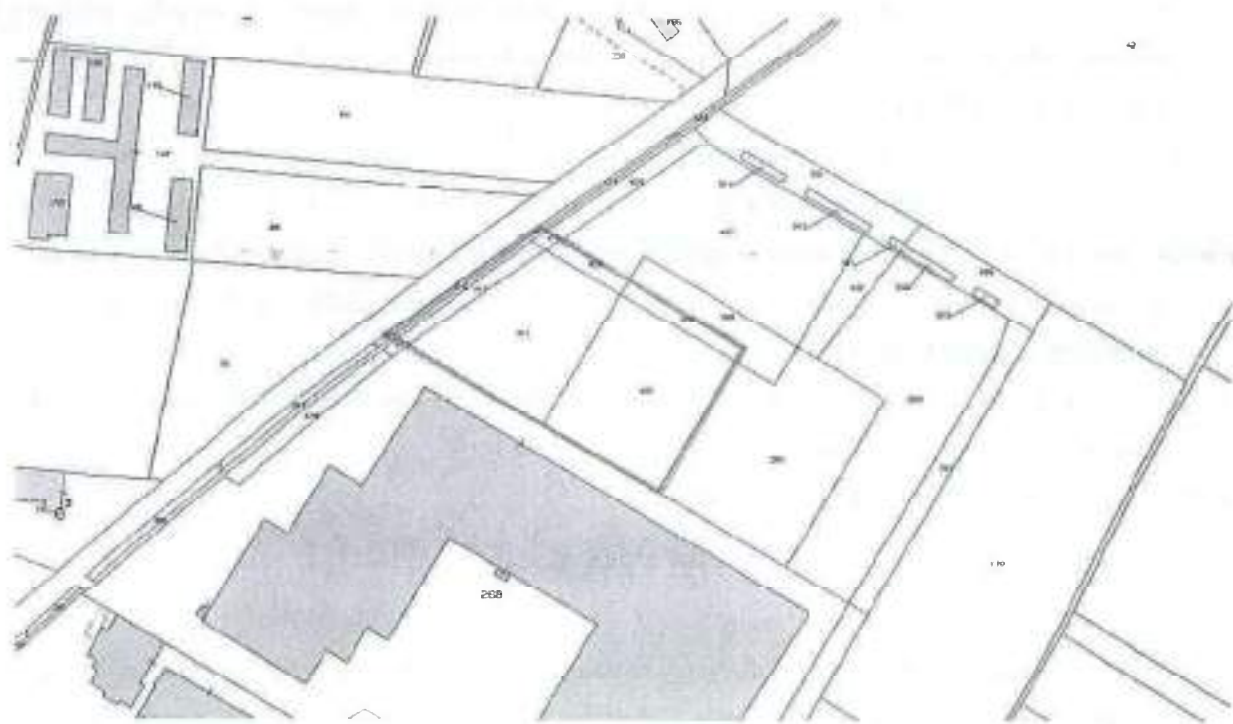
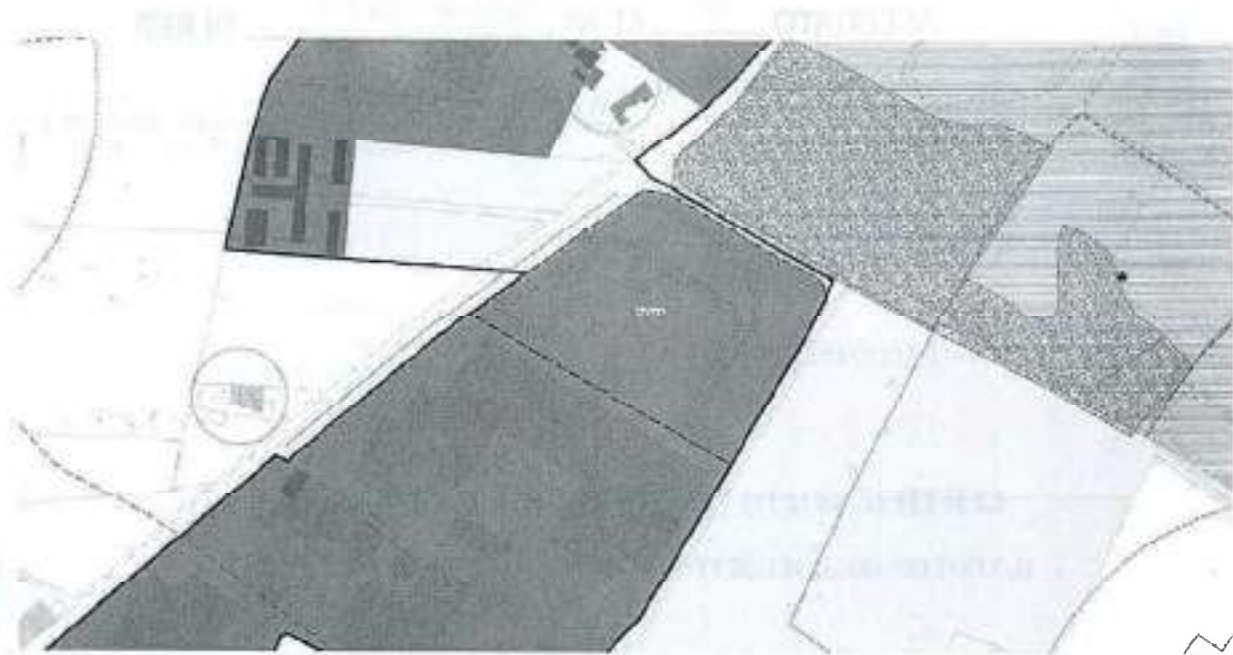
VISTO il Piano del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) approvato con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 19/04/2012;

VISTO l'art. 30 della D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

ATTESTA

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/06/2009 e variante al piano delle regole e al piano dei servizi del vigente PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 :

- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 mappali 405 -406 -408 -411 -nel P.G.T. approvato è compresa in: **zona produttiva - PA 534 - PA Pietro. (art. 10 comma 4) del Piano delle Regole.**
- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 mappali 410 -412 -415 -416 nel P.G.T. approvato è compresa in: **Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.**



Gli interventi edificatori sulle stesse aree sono soggetti tutti a:

- intervento edilizio diretto;
- piano attuativo da convenzionare;
- assunzione di vincoli derivanti da piano di lottizzazione convenzionato approvato con delibera C.C. n° 97 - in data 13/10/2005 - per il P.G.T. vigente;
- assunzione di vincoli derivanti da piano attuativo (PLIS) approvato con delibera di Giunta Comunale n. // del //;



il certificato si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per ~~dichiarazione~~ dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute ~~modificazioni~~ degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.



il Responsabile del Settore Urbanistica e Sportelli Unici
(atto di gestione del personale n. 6 del 14/01/2020)
Arch. Porta Paolo



"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

Castiglione delle Stiviere, 4. dicembre 2020

Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico

(art. 23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Dott. **Andrea Felicetti**, notaio in Goito, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Mantova, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta di numero 3 (tre) pagine di 2 (due) fogli, escluso il presente, è conforme al documento informatico, firmato con firma digitale da Porta Paolo codice fiscale PRT PLA 66E25 C312J, firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <https://vol.ca.notariato.it>, ove risulta la vigenza del certificato di detta firma digitale alla data di registrazione del 4 dicembre 2020.

Goito, 28 dicembre 2020.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Felicetti", written in a cursive style.

Io sottoscritto dottor Andrea Felicetti, notaio in Goito ed iscritto al Collegio Notarile di Mantova, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D. Lgs. 82/2005, che si trasmette ad uso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Firmato digitalmente Dottor Andrea Felicetti.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO III.
VERIFICA STATO OCCUPAZIONALE DEI CESPITI.
Fonte dei dati _ Curatore della procedura concorsuale.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE ED
ARTIGIANALE CON L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER
L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

Con la presente privata scrittura fatta in duplice originale la **SOCIETA'** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Brescia in [REDACTED]
n.24 C.F.: [REDACTED] qui rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietaria delle unità immobiliari
poste nel Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) in Via Per Carpenedolo
n.79 - località Prede identificate catastalmente al Foglio 29 - Particella 268
SUB 316 - Cat. D/7 - Rendita catastale € 67.100,60 - che in quest'atto
verrà in seguito, per brevità sarà chiamata "Locatore" concede in locazione
alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Via
[REDACTED] - C.F. e P.IVA: [REDACTED] in persona
dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] - che d'ora innanzi, per brevità, sarà chiamata
"Conduttore" che accetta i sottodescritti immobili cos' come visti e piaciuti
nello stato in cui attualmente si trovano e post nel Complesso Industriale
ed Artigianale di Via per Carpenedolo n.79 - Località Prede da adibirsi ad
suo CAPANNONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, con espresso divieto di
modificarne anche in parte ed anche solo temporaneamente la destinazione
e costituiti da ampio capannone suddiviso in tre porzioni avente una
superficie complessiva di mq. 16.468 circa oltre a terreno circostante di mq.
17.429 circa il tutto come risulta evidenziato in colore verde nella
planimetria qui allegata che ne fa parte integrante, ai seguenti patti e
condizioni che tutti, tanto se stampati, timbrati, dattilografati che
manoscritti formano un unico ed inscindibile contesto.

[REDACTED]

[REDACTED]

Art.1. - Il contratto di locazione durerà per anni 6 (SEI) e mesi due con decorrenza dal **01/11/2017** terminerà pertanto con il **31/12/2023**.

Il contratto si rinnoverà alla scadenza per un uguale periodo di SEI anni con rinuncia da parte del Locatore ad avvalersi della facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza.

Art.2. - Il canone annuo di locazione resta convenuto ed accettato dalle parti nella somma di **€ 238.800,00** (Duecentotrentottomilaottocento/00) + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 19.900,00** (Diciannovemila-novecento/00) + IVA fino al **31/12/2019** mentre a far data dall'**1/01/2020** le parti contraenti concordano già ora per allora che il canone annuo di locazione verrà elevato ad **€ 315.000,00** (Trecento-quindicimila/00) + IVA pari ad **€ 26.250,00** (Ventiseimiladue-centocinquanta/00) mensili + IVA.

Il pagamento del canone pattuito verrà effettuato con cadenza mensile entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Il canone pattuito per l'anno 2020 sarà poi soggetto a far data dall'**1/01/2021** ad aggiornamento annuale ISTAT in base al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT (costo vita per famiglie di operai e impiegati) verificatosi nell'anno precedente e determinato utilizzando l'indice relativo al mese precedente a quello della decorrenza secondo quanto stabilito dall'art. 32 legge 392/78 come modificato ed integrato dall'art. 41 comma 16 duodecimo della legge 14/2009.

Art.3. - Il conduttore non potrà subaffittare o cedere ad altri per qualsiasi titolo, tutto od anche parte dei locali affittati fatte salve le ipotesi espressamente previste dalla legge n.392 del 27.07.78.

Ai fini degli articoli 34 e seguenti della predetta legge, il Conduttore dichiara che la sua attività non rientra tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge l'indennità per la perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione trattandosi di azienda industriale non avente contatti diretti con il pubblico consumatore.

Art.4. - Lo stabile che si accorda in locazione (ivi compreso il servizio igienico) dovrà essere totalmente sistemato a cura e spese del Conduttore secondo le esigenze richieste dalla propria attività industriale ed artigianale per essere adatto all'uso convenuto e corredato di tutti gli impianti ed accessori d'uso relativi alla natura, consistenza e destinazione dello stesso secondo le normative di legge vigenti.

A tal proposito il Locatore si impegna a sottoscrivere secondo le indicazioni scritte che riceverà dal Conduttore tutte le richieste per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli Enti preposti per le opere che si interderanno porre in atto al fine di trasformare l'attuale immobile in sito produttivo.

Tutti i lavori e le modifiche che verranno eseguite o che venissero specificatamente richieste dall'ASL o dal Comune o da altri Enti per la specifica attività esercitata saranno a totale carico del Conduttore previo consenso scritto da parte del Locatore ed essere ufficialmente autorizzate dagli Enti preposti.

In ogni caso tutte le opere e gli impianti elettrici (che dovranno essere protetti da un adeguato differenziale magnetotermico e da una linea di massa terra) che verranno eseguiti ad integrazione e modifica dell'impiantistica esistente dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalle norme di legge in

materia con impegno da parte del Conduttore di consegnare al Locatore la relativa documentazione e certificazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice.

Il Conduttore resta in ogni caso obbligato a comunicare preventivamente per iscritto al locatore durante il corso della locazione tutte quelle modifiche che riterrà opportuno realizzare per un migliore andamento della propria attività ma che dovranno comunque avere le idonee autorizzazioni dalle competenti autorità e l'assenso del Locatore.

Art.5. - Il Conduttore elegge per ogni effetto di legge il suo domicilio nell'immobile concesso in locazione.

Art.6. - Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 C.C..

Il Conduttore non potrà comunque sospendere per nessun motivo il pagamento del canone di locazione che dovrà essere corrisposto al Locatore regolarmente anche in caso di controversia vigendo il principio "del solve et repete".

In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale.

In deroga all'art.1193 Cod.Civ. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

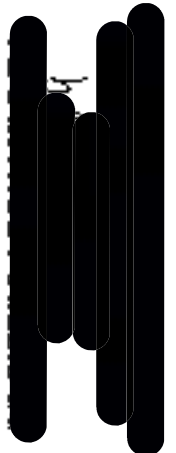
Art.7. - Il locatore non risponde per danni in genere diretti o indiretti anche se causati da scassi, rotture o furti nè per danni dovuti ad altre cause.

Art.8. - Il Conduttore dichiara fin d'ora che i macchinari, gli impianti, le attrezzature ed il mobilio che verranno posti nei locali affittati saranno di sua proprietà, o in locazione finanziaria o in prestito d'uso.

Art.9. - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene indicato a tutti gli effetti in quello di Brescia.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

- 1) Provvedere alle riparazioni prescritte dagli art. 1576 e 1609 C.C..
 - 2) Osservare per sé, dipendenti e collaboratori tutte le norme di pacifica convivenza, morale, ordine pubblico e buon costume - prescrizioni municipali ed igieniche con particolare riguardo alla raccolta dei contenitori distribuiti ai consumatori.
 - 3) Non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore restando inteso che in ogni caso tutti i miglioramenti e le addizioni apportate resteranno a totale beneficio del locatore senza alcun compenso a norma degli art. 1592 e 1593 C.C..
 - 4) Consentire la visita dei locali ai nuovi aspiranti durante gli ultimi tre mesi di durata della locazione per almeno due ore giornaliere da comunicarsi per iscritto o in caso contrario a scelta del locatore, restando il conduttore responsabile dei danni qualora la visita venisse negata od ostacolata.
- La stessa regola vale in caso di messa in vendita dell'immobile locato ma in tale ipotesi la visita avverrà con cadenza settimanale anziché giornaliera.



4

5) Comunicare tempestivamente al locatore e gli eventuali guasti, rotture od altri inconvenienti che possano provocare danni alla proprietà affinché si provveda quanto prima alla loro riparazione.

6) Lasciar visitare dal Locatore o suo rappresentante i locali affittati almeno due volte all'anno onde poterne constatare la manutenzione secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

OBBLIGHI DEL LOCATORE

1) Provvedere entro 10 gg. dalla segnalazione scritta alle riparazioni e manutenzioni di sua competenza previste dal C.C..

2) Provvedere nei termini di legge alla registrazione del presente accordo ed al pagamento annuale della relativa tassa di registro se dovuta.

CLAUSOLE AGGIUNTIVE

1) Il Conduttore prende atto che il capannone concesso in locazione è completamente sprovvisto di impianto di riscaldamento e pertanto dovrà provvedere autonomamente alla relativa realizzazione nell'ambito delle opere che intenda attuare all'interno dell'immobile.

2) Il Conduttore dovrà altresì provvedere ad attivare un nuovo allacciamento alla rete di fornitura di energia elettrica attualmente in essere voturando a proprio nome l'utenza che il Locatore utilizza tramite LUMENERGIA utilizzando se del caso altro fornitore di suo gradimento.

3) Il Locatore rende edullo il Conduttore che all'interno dell'intero complesso industriale ed artigianale è stata posta in essere una grossa vasca di raccolta acqua specificatamente richiesta dai Vigili del Fuoco a salvaguardia di un possibile intervento in caso di incendio con relativo impianto di pompaggio e pertanto il Conduttore si impegna a sostenere pro-quota le relative spese di

manutenzione e ripristino giacenza acqua in caso di ipotetico e possibile utilizzo.

4) Il Conduttore prende atto che il fabbricato concesso in locazione è assicurato da parte del Locatore solamente per incendio e responsabilità civile verso terzi per la sola consistenza muraria del fabbricato e pertanto il Conduttore si impegna a sua volta a stipulare con primaria Compagnia Assicuratrice entro e non oltre il 30/11/2017 una polizza per l'attività che verrà svolta con adeguata e congrua copertura di tutto il macchinario, impianti ed attrezzature con specifica estensione di clausola che preveda il rischio locativo e della quale dovrà darne poi copia al Locatore previo accordo con lo stesso in ordine ai valori da indicare.

Art.10. - Per quanto non contemplato nella presente scrittura le parti si riportano alle vigenti disposizioni di legge e agli usi locali in materia di locazione di fabbricati.

Art.11. - Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione/Decreto Legislativo 196/2003 convertito in Legge 26 Febbraio 2004 n.45.

Art.12. - Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, la tassa di registro, bollo, le copie, si convengono a carico del Conduttore nella misura del 50% ad eccezione delle bollette, che come per legge, saranno totalmente di sua competenza.

Rimarranno inoltre a carico del Conduttore tasse ed imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile promesso in locazione ivi compresa quella relativa all'asporto rifiuti (TARI) e la quota di legge relativa alla TASI.

Il Locatore dichiara espressamente che intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione pattuito come previsto dall'art. 10 n.8 DPR 633/72 così come modificato dal D.L. n.223/2006 convertito dalla legge n.248/2006.

Brescia, li 30 OTT. 2017

IL LOCATORE

[Redacted signature area for the landlord]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area for the tenant with handwritten signature]

A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riguardo ai punti 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 9 e 12 e soprattutto agli "obblighi del conduttore" e "clausole aggiuntive" ritenute essenziali, dichiarano di approvarle, espressamente reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

IL LOCATORE

[Redacted signature area for the landlord]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area for the tenant with handwritten signature]

AGENZIA SEDE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATE

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO ESITO DEL VERSAMENTO

La banca ha eseguito il addebito automatico
Intermediario/controparte del conto di [REDACTED]
Importo addebitato pari a Euro 2.000,00 con valore 21-11-2017

LL. 05/11/2017

Brescia,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Spett.le Soc.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Capannone industriale in Castiglione delle Stiviere (MN) – Via Per Carpenedolo n. 79.

Formiamo la presente per comunicarVi di aver provveduto al pagamento delle spese di competenza relative alla registrazione del contratto di locazione in corso per il periodo 01/11/2017 – 31/10/2018 il cui ammontare a Vostro carico è pari ad €. 1.260,00= (Milleduecentosessanta/00) così suddivise €. 1.194,00= per tassa Ufficio Registro già al 50% + €. 66,00= per marche contratto.

Vi invitiamo pertanto a versare quanto sopra esposto con le stesse modalità dell'affitto.

Distinti saluti.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ALLEGATO: Ricevuta registrazione contratto.

RICHIESTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE "DOCA.0012"
E DICHIARAZIONE DELLE IMPORTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio competente di BANEGRA 1
Codice identificativo del contratto TM017000663000210

In data 23/11/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 17112011301913533 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 00670630175 e trasmessa da
SEMINI FRANCESCO

Il contratto è stato registrato il 23/11/2017 al n. 006630/area 30
- codice identificativo TM017000663000210.

DATI DEL CONTRATTO (importo in euro):
Identificativo assegnato nel richiedente: [REDACTED]
Data del 01/11/2017 al 31/10/2023 Data di stipula 10/10/2017
Importo del canone 210.000,00 Copie 3 r.copie 2
Tipologia: Locazione immobiliare strumentale (S)
E' presente un file allegato.

SOGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI CIVILI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE_BOLLO N. CODICE FISCALE_RUCIC

[REDACTED] A [REDACTED] B [REDACTED]

DICHIARAZIONE DELLE IMPORTE (importo in euro):
Tipo di pagamento: prima annuale
Imposta di registro 2.388,00 Imposta di bollo 55,00

Allegato dichiarato: 1 documento di 500€ nell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importo in euro):
-M.prog. 001 Categoria cat. 01 Rendita cat. 47100,50
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto FREMIO
Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIATA Prov. MN
VIA PER CARPIGNEOLO-LOC.FREMI 74

di 26/11/2017

PLANIMETRIA GENERALE
CAPANNONE



30 OTT. 2017

[Redacted text]

ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

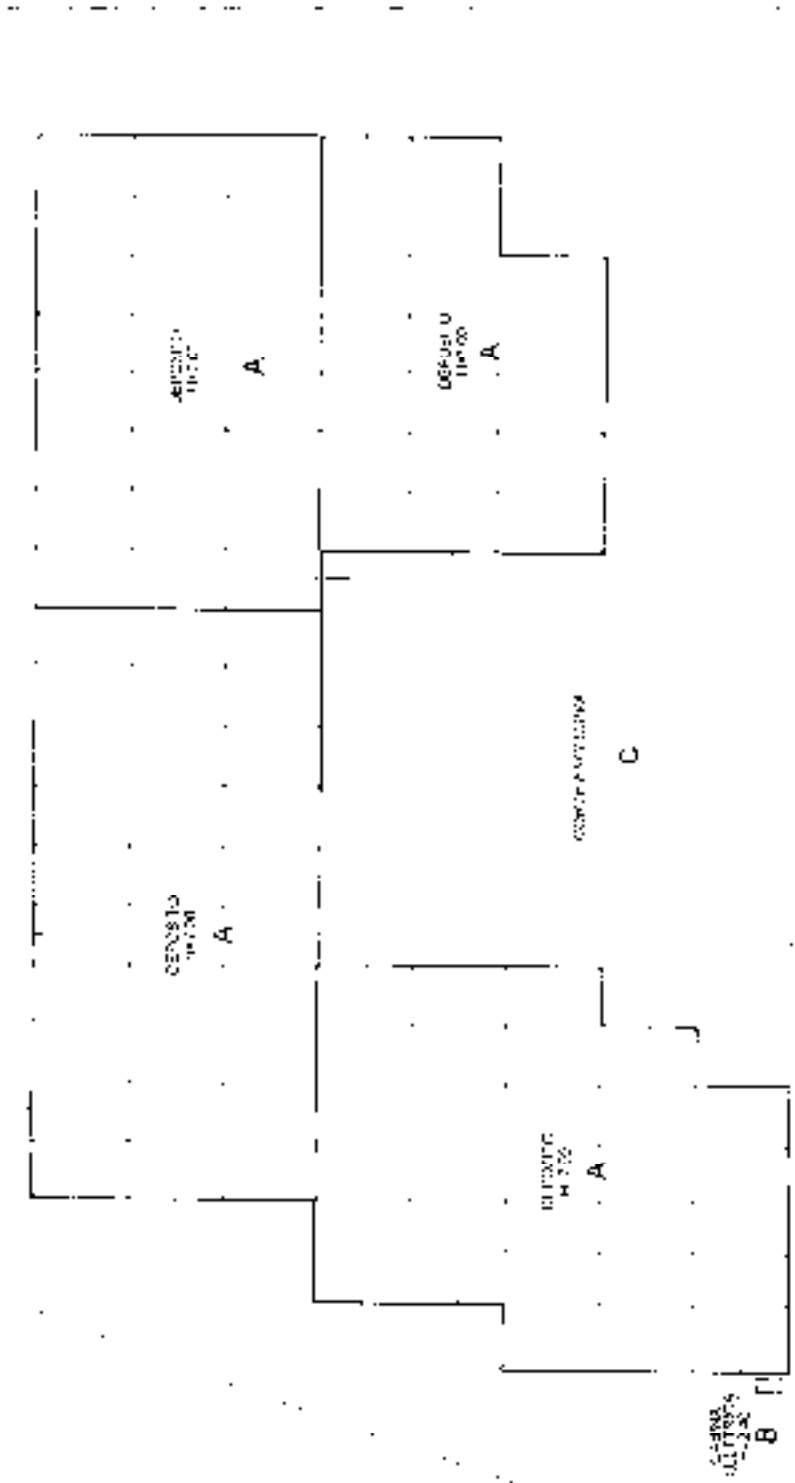
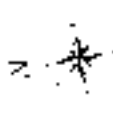
AREA DI PERTINENZA
17.428 mq

CAPANNONE
18.488 mq

STRADA PROVINCIALE CASTIGLIONE - CARPENEDOLO



Scala 1:1000



[REDACTED]

PIANO TERRA

[REDACTED]

ADDENDUM 1 _ FOTOVOLTAICO

SCRITTURA PRIVATA MODIFICATIVA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Il presente accordo costituisce un addendum al contratto di locazione sottoscritto tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 30 ottobre 2017 ed è sottoscritto in Castiglione delle Stiviere (MN) Via Carpenedolo, 79, in data 04 giugno 2018 (nel seguito, l' "Addendum").

Tra

[REDACTED] società a responsabilità limitata con sede legale in [REDACTED] [REDACTED], capitale sociale di Euro 100.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [REDACTED] quivi rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (nel seguito, il "Locatore")

e

[REDACTED] società a responsabilità limitata con sede legale in [REDACTED] Via Pellegrine S.r.l., capitale sociale di Euro 200.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova [REDACTED], quivi rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (nel seguito, il "Conduttore" e, ove indicato congiuntamente al Locatore, le "Parti" e, individualmente, ciascuno, la "Parte").

Premesso che:

- (a) in data 30 ottobre 2017 le Parti hanno sottoscritto un contratto (nel seguito, il "Contratto di Locazione") avente ad oggetto la locazione di un immobile sito nel complesso industriale ed artigianale di Via per Carpenedolo n. 79, Località Prede, da adibirsi ad uso capannone industriale e artigianale, costituito da un ampio capannone suddiviso in tre porzioni avente una superficie complessiva di mq. 16.468 e da un a terreno circostante di mq. 17.429 (nel seguito, l' "Immobile");
- (b) il Conduttore ha sottoscritto con Smergas S.p.A., società con sede legale in Carpi (MO), Via San Bernardino Realino n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena 01577220366 (nel seguito, il "Fornitore") un contratto avente ad oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico su lastrico solare dell'Immobile (nel seguito, l' "Impianto Fotovoltaico") e la manutenzione, periodica e correttiva, dello stesso per una durata pari a 6 (sei) anni decorrenti dalla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico medesimo (nel seguito, la "Durata del Servizio");
- (c) le Parti hanno interesse ad apportare alcune modifiche e/o integrazioni ai termini previsti dal Contratto di Locazione, anche al fine adeguarne le previsioni alle intese raggiunte in merito alla realizzazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò promesso, le Parti convengono quanto segue

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Addendum

Articolo 2

Consenso e Oggetto

2.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 del Contratto di Locazione, con la sottoscrizione del presente Addendum, il Locatore presta il proprio consenso alla realizzazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico sul lastrico solare dell'immobile, ai termini e condizioni di cui al successivo Articolo 2.2.

2.2 A parziale modifica di quanto pattuito nel Contratto di Locazione, le Parti convengono espressamente che:

- (I) nel corso della durata del Contratto di Locazione, il Conduttore potrà (anche per il tramite del Fornitore o di un soggetto terzo dotato delle necessarie qualifiche di settore) realizzare e mantenere l'Impianto Fotovoltaico sul lastrico solare dell'Immobile, fermo restando che tutti i costi relativi alla realizzazione e manutenzione, periodica e/o correttiva, dell'Impianto Fotovoltaico sono - e saranno per tutta la Durata del Servizio - a carico esclusivo del Conduttore;
- (II) per tutta la durata del Contratto di Locazione, il Conduttore si impegna a tenere il Locatore manlevato e inenne da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivare dalla installazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;
- (III) alla scadenza del Contratto di Locazione il Locatore avrà il diritto di chiedere a - e ottenere da - il Conduttore la rimozione dell'Impianto Fotovoltaico dell'Immobile, a cura e spese del Conduttore, con ripristino del lastrico solare nello stato di fatto in cui si trovava all'inizio della locazione; nel caso in cui, invece, il Locatore richieda al Conduttore il trasferimento della proprietà dell'Impianto Fotovoltaico, le parti fin d'ora statuono che la valutazione economica dell'Impianto Fotovoltaico (sia in termine di valore degli impianti, che in termine di capacità energetica) verrà demandata alla società Sinergas Spa con sede in Carpi (Mo) in via San Bernardino Realino n. 4 e quanto da lei stabilito costituirà il prezzo di vendita dell'impianto
- (IV) a tal fine, alla cessazione della locazione e a fronte di una semplice comunicazione scritta del Locatore, il Conduttore si impegna, ora per allora, a rimuovere, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico e a riconsegnare al Locatore l'Immobile, con lastrico solare nel

medesimo stato di fatto in cui si trovava all'inizio della locazione ovvero, alternativamente, a manifestare la sua intenzione di voler acquistare l'Impianto Fotovoltaico e a richiedere la valutazione economica dell'impianto, secondo le modalità indicate nel punto 2.2 - III

Articolo 3

Efficacia

3.1 Il presente Addendum ha efficacia dalla data odierna

Articolo 4

Relazione con il Contratto e con il Contratto Definitivo

4.1 Il presente Addendum modifica il Contratto di Locazione solo limitatamente a quanto qui espressamente indicato, senza quindi restandole incondizionata validità ed efficacia di ogni altra disposizione del Contratto di Locazione e senza, pertanto, alcun effetto novativo

4.2 Tutte le previsioni del Contratto di Locazione dovranno, pertanto, essere interpretate in conformità alle modifiche di cui al presente Addendum: esclusivamente con riferimento alle materie trattate nel presente Addendum, in caso di difformità interpretativa tra quanto contenuto nel presente Addendum e quanto contenuto nel Contratto di Locazione, prevorrà quanto previsto nel presente Addendum.

4.3 Ogni riferimento al Contratto di Locazione, contenuto in qualsiasi atto, documento, contratto e/o accordo, dovrà pertanto intendersi effettuato al Contratto di Locazione come modificato e/o integrato dal presente Addendum.

Articolo 5

Legge applicabile e foro competente

5.1 Il presente Addendum è regolato, e dovrà essere interpretato ai sensi della legge italiana

5.2 Per tutte le controversie derivanti dal presente Addendum, comprese quelle relative alla sua formazione, interpretazione, validità, esecuzione, efficacia, risoluzione, validità e giuridica estinzione, saranno applicabili le disposizioni di cui all'Articolo 17.2 del Contratto di Locazione.

Il Locatore

Il Conduttore

1258
610.2018
200, 200
PRINCIPALE
Lombardo S.p.A.
FUNZIONARIO
Sottile

MARCA DA BOLLO
Mittente: [redacted]
destinatario: [redacted]
importo: €16,00
SECCO-BO
0202660 0202660 VIA: MUCI
08021504 34/44/2018 14:50:36
0574-CL-1: 387270017381EE
IDENTIFICATIVO: 0161969264184

11 16 19026 4 8 7



FIRMAMENTO: *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]* *[Redacted]*

ISCRIZIONE: **SCRITTURA PRIVATA - INTEG CONTR N 6630 SER 3T REG.23/11/17**

Foglio: **01** / Mappa: **01**

DESCRIZIONE *[Redacted]* **STATO** *[Redacted]*

CONTO, INCASSO **DATA** **PER**

CONTO, INCASSO **DATA** **PER**

CONTO, INCASSO **DATA** **PER**

CONTO, INCASSO **DATA** **PER**

ADESIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PRIMITIVO MODELLO, CON IL PRIMITIVO FIRMATO DELLO STABILIMENTO, CON LA DICHIARAZIONE SULLA VERIDICITÀ DEI DATI AMMINISTRATIVI E FISCALI RELATIVI ALLA PRESENTAZIONE DEL PRIMITIVO MODELLO, IN DATA 11/11/17

DATE, DICHIARAZIONE

[Redacted] *[Redacted]* *[Redacted]*

COMPTON E TRIBUTI DI GIURISDIZIONE IMMOBILIARE

CATEGORIA		COMPTON						
ANNO	DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTA	IMPOSTA	IMPOSTA	IMPOSTA	IMPOSTA	IMPOSTA

COMPTON E LE TRIBUTI DI GIURISDIZIONE IMMOBILIARE

ANNO	CATEGORIA	DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTA	IMPOSTA		IMPOSTA	IMPOSTA
					IMPOSTA	IMPOSTA		
1	1	D7	67100,60	NO	1	100,00		

Firma del richiedente la registrazione *[Redacted]*

SCRITTURA PRIVATA MODIFICATIVA DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Il presente accordo costituisce un *addendum* al contratto di locazione sottoscritto tra [redacted] e [redacted] in data 30 ottobre 2017 ed è sottoscritto in Castiglione delle Stiviere (MN) Via Carpenedolo, 79, in data 14 luglio 2021 (nel seguito, l' "Addendum").

Tra

[redacted] società a responsabilità limitata con sede legale in [redacted] capitale sociale di Euro 100.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [redacted], quivi rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione [redacted] nato a Brescia, il 7 aprile 1977, codice fiscale [redacted] (nel seguito, il "Locatore")

e

[redacted], società a responsabilità limitata con sede legale in [redacted] capitale sociale di Euro 200.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova [redacted], quivi rappresentata dall'Amministratore Unico [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] (nel seguito, il "Conduttore" e, ove indicato congiuntamente al Locatore, le "Parti" e, individualmente, ciascuno, la "Parte").

Premesso che:

- (a) in data 30 ottobre 2017 le Parti hanno sottoscritto un contratto (nel seguito, il "Contratto di Locazione") avente ad oggetto la locazione di un immobile sito nel complesso industriale ed artigianale di Via per Carpenedolo n. 79, Località Prede, da adibirsi ad uso capannone industriale e artigianale, costituito da un ampio capannone suddiviso in tre porzioni avente una superficie complessiva di mq. 16.468 e da un a terreno circostante di mq. 17.429 (nel seguito, l' "Immobile");
- (b) In data 04 giugno 2018 Il Locatore ed il Conduttore hanno sottoscritto un addendum, registrato in data 19 giugno 2018 presso l'Agenzia Delle Entrate di Brescia al numero 1256, nel quale il Locatore prestava il proprio consenso alla realizzazione ed alla manutenzione di un impianto fotovoltaico sul lastrico solare dell'immobile ad opera di Sinergas SpA, con sede legale in Carpi (MO), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena 0887220366
- (c) il Conduttore ha sottoscritto con G2 Energia S.R.L., C.F. e P.IVA 06416070966 con sede legale in Via Francesco Sforza 43, 20122 Milano (MI), appartenente al Gruppo Fratelli Visconti Sapa, Via Vittor Pisani 20, 20124 Milano (MI) C.F. e P.IVA 06416070966 (nel seguito, il "Fornitore") un contratto avente ad oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico su lastrico solare

dell'Immobile (nel seguito, l'“**Impianto Fotovoltaico**”) e la manutenzione, periodica e correttiva, della stesso per una durata pari a 6 (sei) anni decorrenti dalla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico medesimo (nel seguito, la “**Durata del Servizio**”);

- (d) le Parti hanno interesse ad apportare alcune modifiche e/o integrazioni ai termini previsti dal Contratto di Locazione, anche al fine adeguarne le previsioni alle intese raggiunte in merito alla realizzazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Addendum.

Articolo 2

Addendum registrato in data 19 giugno 2018

La presente scrittura sostituisce in toto la scrittura registrata in data 19 giugno 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia al numero 1256, di cui al punto (b) delle premesse

Articolo 3

Consenso e Oggetto

3.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 del Contratto di Locazione, con la sottoscrizione del presente Addendum il Locatore presta il proprio consenso alla realizzazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico sul lastrico solare dell'Immobile, ai termini e condizioni di cui al successivo Articolo 3.2.

3.2 A parziale modifica di quanto pattuito nel Contratto di Locazione, le Parti convengono espressamente che:

- (I) nel corso della durata del Contratto di Locazione, il Conduttore potrà (anche per il tramite del Fornitore o di un soggetto terzo dotato delle necessarie qualifiche di settore) realizzare e mantenere l'Impianto Fotovoltaico sul lastrico solare dell'Immobile, fermo restando che tutti i costi relativi alla realizzazione e manutenzione, periodica e/o correttiva, dell'Impianto Fotovoltaico sono - e saranno per tutta la Durata del Servizio - a carico esclusivo del Conduttore;
- (II) per tutta la durata del Contratto di Locazione, il Conduttore si impegna a tenere il Locatore manlevato e indenne da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivare dalla installazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico. Il Conduttore si impegna inoltre a provvedere a propria cura e spese a qualsiasi opera di ripristino si

rendesse necessaria agli immobili di proprietà del Locatore a causa di danni imputabili all'installazione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico.

- (III) alla scadenza del Contratto di Locazione il Locatore avrà il diritto di (g) chiedere a - e ottenere da - il Conducente la rimozione dell'Impianto Fotovoltaico dell'immobile, a cura e spese del Conducente, con ripristino del lastrico solare nello stato di fatto in cui si trovava all'inizio della locazione; nel caso in cui, invece, il Locatore richieda al Conducente il trasferimento della proprietà dell'Impianto Fotovoltaico, le parti fin d'ora statuiscano che la valutazione economica dell'Impianto Fotovoltaico (sia in termini di valore degli impianti, che in termini di capacità energetica) verrà demandata alla società G2 Energia S.R.L., C.F. e P.IVA 06416070966 con sede legale in Via Francesco Sforza 43, 20122 Milano (MI) e quanto da lei stabilito costituirà il prezzo di vendita dell'impianto.
- (IV) a tal fine, alla cessazione della locazione e a fronte di una semplice comunicazione scritta del Locatore, il Conducente si impegna, ora per allora, a rimuovere, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico e a riconsegnare al Locatore l'immobile, con lastrico solare nel medesimo stato di fatto in cui si trovava prima dell'installazione dell'Impianto ~~efficacia della locazione~~ ovvero, alternativamente, a manifestare la sua intenzione di voler acquistare l'Impianto Fotovoltaico e a richiedere la valutazione economica dell'impianto, secondo le modalità indicate nel punto 3.2 - III.

Articolo 4

Efficacia

- 4.1 Il presente Addendum ha efficacia dalla data odierna

Articolo 5

Relazione con il Contratto e con il Contratto Definitivo

5.1 Il presente Addendum modifica il Contratto di Locazione solo limitatamente a quanto qui espressamente indicato, ferma quindi restando l'incondizionata validità ed efficacia di ogni altra disposizione del Contratto di Locazione e senza, pertanto, alcun effetto novativo.

5.2 Tutte le previsioni del Contratto di Locazione dovranno, pertanto, essere interpretate in conformità alle modifiche di cui al presente Addendum; esclusivamente con riferimento alle materie trattate nel presente Addendum, in caso di difformità interpretativa tra quanto contenuto nel presente Addendum e quanto contenuto nel Contratto di Locazione, prevarrà quanto previsto nel presente Addendum.

5.3 Ogni riferimento al Contratto di Locazione, contenuto in qualsiasi atto, documento, contratto e/o accordo, dovrà pertanto intendersi effettuato al Contratto di Locazione come modificato e/o integrato dal presente Addendum.

Articolo 6

Legge applicabile e foro competente

6.1 Il presente Addendum è regolato, e dovrà essere interpretato ai sensi, dalla legge italiana.

6.2 Per tutte le controversie derivanti dal presente Addendum, comprese quelle relative alla sua formazione, interpretazione, validità, esecuzione, efficacia, risoluzione, validità e giuridica esistenza ed estinzione, saranno applicabili le disposizioni di cui all'Articolo 17.2 del Contratto di Locazione.

Il Locatore

[Redacted signature and name of the lessor]

Il Conduttore

[Redacted signature and name of the tenant]

Ricevuto il 14 GEN 2022

Spese di Registro
Ufficio di Registro
Da qui registrare il n. 344
art. 3 del 20/1/2022
Imposte complessive versate in tutto per
€ 264,00
Cristina Di Gregorio

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

IN FAVORE DELLA

AGENZIA DELLE ENTRATE PER ACCREDITAMENTO ALLA TIPOLOGIA CORRISPONDENTI

EURO

CODICE FISCALE

[REDACTED]

Spese per il pagamento

DATI ANAGRAFICI

[REDACTED]

Spese

Cognome e nome

Spese

Spese per il pagamento

Spese

Spese

DOMICILIO FISCALE BRESCIA

Spese per il pagamento

[REDACTED]

IMPOSTE DIRETTE - IVA
RITENUTE ALLA FONTE
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

Spese	Spese	Spese	Spese	Spese	Spese
1550	2022	200,00			
1552	2022	64,00			

TOTALE A 264,00 **B** 0,00 **SALDO (A-B)** 264,00

TOTALE C 0,00 **D** 0,00 **SALDO (C-D)** 0,00

TOTALE E 0,00 **F** 0,00 **SALDO (E-F)** 0,00

TOTALE G 0,00 **H** 0,00 **SALDO (G-H)** 0,00

TOTALE I 0,00 **J** 0,00 **SALDO (I-J)** 0,00

TOTALE M 0,00 **N** 0,00 **SALDO (M-N)** 0,00

EURO 264,00

Spese per il pagamento

Spese per il pagamento



17/01/2022

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO CON
L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

Con la presente privata scrittura fatta in duplice originale la **SOCIETA'** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] qui rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietaria della unità Immobiliare
posta nel Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) in Via Per Carpenedolo
n.79 - località Prede identificata catastalmente al Foglio 29 - Particella 220
SUB 328 - Cat. D/8 - Rendita catastale € 7.885,20 - che in quest'atto verrà
in seguito, per brevità sarà chiamata "Locatore" concede in locazione alla
[REDACTED] con sede in [REDACTED] - Via
[REDACTED] - C.F. e P.IVA: [REDACTED] in persona dell'Amministratore
Unico [REDACTED] nato a [REDACTED] -
che d'ora innanzi, per brevità, sarà chiamata "Conduttore" che accetta il
sottodescritto immobile posto nel Complesso Industriale ed Artigianale di Via
per Carpenedolo n.79 - Località Prede da adibirsi ad suo **UFFICI
AMMINISTRATIVI E COMMERCIALI**, con espresso divieto di modificarne anche
in parte ed anche solo temporaneamente la destinazione e costituito
dall'intero piano terra rialzato con vari locali ad uso ufficio, sala riunioni e vari
servizi igienici nonché porzione di piano seminterrato ad uso archivio,
ripostigli e sala mensa come da planimetria allegata in quanto una parte viene
mantenuta dal locatore. La porzione complessiva oggetto del presente
contratto è evidenziata in colore blu nella planimetria qui allegata che ne fa
parte integrante, ai seguenti patti e condizioni che tutti, tanto se stampati,
timbrati, dattilografati che manoscritti formano un unico ed inscindibile
contesto.

[REDACTED]

I suddetti locali sono altresì corredati di mobilio, scaffalature ed accessori di vario genere così come meglio descritti ed identificati in apposito inventario, corredato da documentazione fotografica, che verrà predisposto e controfirmato dalle parti prima della presa in consegna dell'immobile.

Art.1. - Il contratto di locazione durerà per anni 6 (SEI) con decorrenza dal **01/01/2018** e terminerà pertanto con il **31/12/2023**.

Il contratto si rinnoverà alla scadenza per un uguale periodo di SEI anni previa revisione del canone annuo che dovrà essere concordato fra le parti entro il 30/11/2022 con conseguente rinuncia da parte del Locatore ad avvalersi della facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza.

Art.2. - Il canone annuo di locazione resta convenuto ed accettato dalle parti nella somma di **€ 33.000,00** (Trentatremila/00) + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 2.750,00** (Duemilasettecentocinquanta/00) + IVA per i primi due anni -

€ 36.000,00 (Trentaseimila/00) + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 3.000,00** (Tremila/00) + IVA per il 3° anno -

€ 42.000,00 (Quarantaduemila/00) + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 3.500,00** (Tremilacinquecento/00) + IVA per il 4° anno -

Il pagamento del canone pattuito verrà effettuato con cadenza mensile entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Il canone pattuito per il quarto anno sarà poi soggetto a far data dall'1/01/2022 ad aggiornamento annuale ISTAT in base al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT (costo vita per famiglie di operai e impiegati) verificatosi nell'anno precedente e determinato utilizzando l'indice relativo al

mezzo mese precedente a quello della decorrenza secondo quanto stabilito dall'art.32 legge 392/78 come modificato ed integrato dall'art. 41 comma 16 duodecimo della legge 14/2009.

Art.3. - Il conduttore non potrà subaffittare o cedere ad altri per qualsiasi titolo, tutti od anche parte dei locali affittati fatte salve le ipotesi espressamente previste dalla legge n.392 del 27.07.78.

Ai fini degli articoli 34 e seguenti della predetta legge, il Conduttore dichiara che la sua attività non rientra tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge l'indennità per la perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione trattandosi di uffici amministrativi e commerciali non aventi contatti diretti con il pubblico consumatore.

Art.4. - Lo stabile che si accorda in locazione così come visto e piaciuto e adatto all'uso convenuto verrà preventivamente consegnato al Conduttore per consentire allo stesso di provvedere a sua cura e spese ad effettuare eventuali riparazioni che si rendessero necessarie per sistemare gli arredi e più in generale le dotazioni che verranno utilizzate nella palazzina uffici e ciò anche al fine di garantire al locatore il buono e corretto utilizzo di tutti gli arredi, attrezzature e macchinari che si impegna ad usare secondo la diligenza del buon padre di famiglia ed a mantenerli a sua cura e spese in perfetta efficienza.

Tutti gli impianti elettrici (che già sono protetti da un adeguato differenziale magnetotermico e da una linea di messa terra) che dovessero essere eseguiti ad integrazione e modifica dell'impiantistica esistente dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalle norme di legge in materia con impegno da parte del Conduttore di consegnare al Locatore la relativa

documentazione e certificazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice.

Il Conduttore resta in ogni caso obbligato a comunicare preventivamente per iscritto al locatore sia anticipatamente che durante il corso della locazione tutte quelle modifiche che riterrà opportuno realizzare per un migliore andamento della propria attività previo consenso scritto del Locatore dando atto che gli attuali locali sono corredati di tutti gli impianti ed accessori d'uso relativi alla natura, consistenza e destinazione degli stessi.

Art.5. - Il Conduttore elegge per ogni effetto di legge il suo domicilio nell'immobile concesso in locazione.

Art.6. - Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 C.C..

Il Conduttore non potrà comunque sospendere per nessun motivo il pagamento del canone di locazione che dovrà essere corrisposto al Locatore regolarmente anche in caso di controversia vigendo il principio "del solve et repete".

In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale.

In deroga all'art.1193 Cod.Civ. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

Art.7. - Il locatore non risponde per danni in genere diretti o indiretti anche se causati da scassi, rotture o furti nè per danni dovuti ad altre cause.

Art.8. - Il Conduttore dichiara fin d'ora che i macchinari, gli impianti, le attrezzature ed il mobilio aggiuntivi che verranno posti nei locali affittati saranno di sua proprietà.

Art.9. - Qualora la palazzina uffici venga alienata a soggetto terzo, la porzione di ingresso evidenziata in verde nell'allegato B rimarrà di uso comune per i nuovi soggetti utilizzatori della medesima palazzina.

Art.10. - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene indicato a tutti gli effetti in quello di Brescia.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

- 1) Provvedere alle riparazioni prescritte dagli art. 1576 e 1609 C.C..
- 2) Osservare per sé, dipendenti e collaboratori tutte le norme di pacifica convivenza, morale, ordine pubblico e buon costume - prescrizioni municipali ed igieniche con particolare riguardo alla raccolta dei contenitori distribuiti ai consumatori.
- 3) Non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore restando inteso che in ogni caso tutti i miglioramenti e le addizioni apportate resteranno a totale beneficio del locatore senza alcun compenso a norma degli art. 1592 e 1593 C.C..
- 4) Consentire la visita dei locali ai nuovi aspiranti durante gli ultimi tre mesi di durata della locazione per almeno due ore giornaliere da comunicarsi per iscritto o in caso contrario a scelta del locatore, restando il conduttore responsabile dei danni qualora la visita venisse negata od ostacolata.

La stessa regola vale in caso di messa in vendita dell'immobile locato ma in tale ipotesi la visita avverrà con cadenza settimanale anziché giornaliera.

5) Comunicare tempestivamente al locatore gli eventuali guasti, rotture od altri inconvenienti che possano provocare danni alla proprietà affinché si provveda quanto prima alla loro riparazione.

6) Lasciar visitare dal Locatore o suo rappresentante i locali affittati almeno due volte all'anno onde poterne constatare la manutenzione secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

OBBLIGHI DEL LOCATORE

1) Provvedere entro 10 gg. dalla segnalazione scritta alle riparazioni e manutenzioni di sua competenza previste dal C.C.,

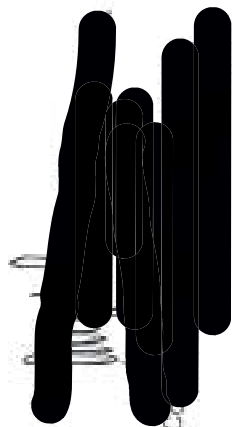
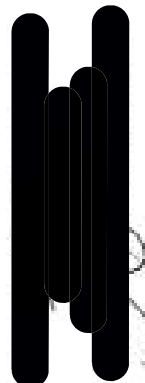
2) Provvedere nei termini di legge alla registrazione del presente accordo ed al pagamento annuale della relativa tassa di registro se dovuta.

CLAUSOLE AGGIUNTIVE

1) Il Locatore rende edotto il Conduttore che all'interno dell'intero complesso industriale ed artigianale è stata posta in essere una grossa vasca di raccolta acqua specificatamente richiesta dai Vigili del Fuoco a salvaguardia di un possibile intervento in caso di incendio con relativo impianto di pompaggio e pertanto il Conduttore si impegna a sostenere pro-quota le relative spese di manutenzione e ripristino giacenza acqua in caso di ipotetico e possibile utilizzo.

2) Il Conduttore dovrà altresì provvedere ad attivare un nuovo allacciamento alla rete di fornitura di energia elettrica attualmente in essere volturando a proprio nome l'utenza che il Locatore utilizza tramite LUMENERGIA utilizzando se del caso altro fornitore di suo gradimento.

- 3) Alla stipula del contratto di locazione viene consegnato al conduttore l'Attestato di Certificazione Energetica per l'intera unità immobiliare locata.
- 4) Si da inoltre atto da parte del Conduttore che gli Impianti e le apparecchiature idrosanitarie con relativi accessori sono e restano di proprietà del Locatore che, consegnati perfettamente funzionanti all'inizio della locazione, dovranno poi essere mantenuti o sostituiti a cura e spese del Conduttore in caso di guasti o successiva usura.
- 5) Atteso che gli uffici sono dotati sia di impianto di condizionamento che di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia e bruciatore a gasolio perfettamente funzionanti, il Conduttore si impegna ad eseguire a sua cura e spese la relativa manutenzione al fine di mantenerli in perfetta efficienza.
- 6) Il Conduttore prende atto che il fabbricato concesso in locazione è assicurato da parte del Locatore solamente per incendio e responsabilità civile verso terzi per la sola consistenza muraria del fabbricato e pertanto il Conduttore si impegna a sua volta a stipulare con primaria Compagnia Assicuratrice entro e non oltre il 31/12/2017 una polizza per l'attività che verrà svolta con adeguata e congrua copertura di tutto il mobilio, attrezzature ed arredi con specifica estensione di clausola che preveda il rischio locativo e della quale dovrà darne poi copia al Locatore previo accordo con lo stesso in ordine ai valori da indicare.
- 7) In considerazione che il Locatore ha riservato nell'ambito del fabbricato per proprio uso una porzione del piano seminterrato e che ha in essere due contratti di locazione ad uso abitativo al 1° piano dello stabile, il Conduttore si impegna espressamente a garantire il diritto di accesso pedonale e carraio alle suddette unità immobiliari ed a coloro che le utilizzano riservando



contestualmente non meno di cinque posti auto da individuare nelle vicinanze della palazzina uffici.

8) Il Conduttore si obbliga a liberare i locali entro e non oltre i 60 gg. successivi alla specifica richiesta scritta formulata dal locatore in caso che lo stesso abbia portato a termine una trattativa di vendita a soggetto terzo.

Art.11. - Per quanto non contemplato nella presente scrittura le parti si riportano alle vigenti disposizioni di legge e agli usi locali in materia di locazione di fabbricati.

Art.12. - Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione/Decreto Legislativo 196/2003 convertito in Legge 26 Febbraio 2004 n.45.

Art.13. - Il Conduttore dichiara che alla firma del presente contratto riceve in fotocopia **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (APE)** effettuato Dall'Arch. Alessandro Dall'Era e depositato presso il Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) - Codice identificativo n.2001700031017 e valido fino al 14/11/2027 relativamente all'immobile locato.

Art.14. - Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, la tassa di registro, bollo, le copie, si convengono a carico del Conduttore nella misura del 50% ad eccezione delle bollate, che come per legge, saranno totalmente di sua competenza.

Rimarranno inoltre a carico del Conduttore tasse ed imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile promesso in locazione ivi compresa quella relativa all'asporto rifiuti (TARI) e la quota di legge relativa alla TASI.

Il Locatore dichiara espressamente che intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione pattuito come previsto dall'art. 10 n.8 DPR 633/72 così come modificato dal D.L. n.223/2006 convertito dalla legge n.248/2006.

Brescia, li - 6 NOV. 2017

IL LOCATORE
[Redacted signature and name]

IL CONDUTTORE
[Redacted signature and name]

A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riguardo ai punti 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 e 14 e soprattutto agli "obblighi del conduttore" e "clausole aggiuntive" ritenute essenziali, dichiarano di approvarle, espressamente reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

IL LOCATORE
[Redacted signature and name]

IL CONDUTTORE
[Redacted signature and name]

**INVENTARIO ED ELENCO MOBILI - MACCHINARI ED ATTREZZATURE
PALAZZINA UFFICI consegnati da Soc. [REDACTED]**

*1 a stanza
2 scrivanie a
me*

[REDACTED] COME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE

- UFFICIO N.1:** n.1 scrivania, n.1 armadio baso a 4 ante doppie sotto la finestra, n.1 armadio basso a 1 anta doppia, n.3 sedie
n.1 armadio a soffitto a 3 ante doppie, n.1 portaombrelli
n.1 cassetiera 4 cassetti sotto la scrivania
- UFFICIO N.2:** n.1 armadio sotto la finestra a 4 ½ ante doppie
n.1 armadio a sinistra della scrivania a 2 ante doppie
n.2 scrivanie, n.4 sedie, n.1 armadio a soffitto a 3 ante doppie, n.1 armadio a soffitto a 3 ½ ante doppie
n.2 cassettiere sotto la scrivania 4 cassetti
- BAGNO:** n.1 armadietto a 1 anta doppia
- UFFICIO N.3:** n.3 poltrone, n.1 scrivania, n.1 armadietto basso a 1 ½ ante doppie, n.1 armadietto basso a 3 ante doppie
n.1 armadio a soffitto a 3 ante doppie
- UFFICIO N.4:** n.1 sedia, n.1 cassaforte, n.2 armadietti a 2 ante doppie
n.1 armadio a soffitto a 4 ante doppie, n.1 scrivania,
n.3 cassettiere sotto la scrivania,
- UFFICIO N.5:** n.1 scrivania, n.1 sedia, n.1 armadietto a 2 ½ ante
n.1 armadietto a 2 ante doppie,
n.1 armadietto a 2 ½ ante
- UFFICIO N.6:** n.1 armadietto a 2 ½ ante, n.1 armadio a soffitto a 2 ante, n.1 armadietto a 1 anta, n.1 scrivania,
n.1 armadietto a 2 ante doppie, n.1 cassetiera sotto scrivania 4 cassetti, n.2 sedie

- UFFICIO GRANDE N.7:** n.1 tavolino porta macchina da scrivere, n.1 cassetiera sotto la scrivania 4 cassetti, n.4 scrivanie, n.1 armadio al soffitto a 6 ante doppie, n.6 sedie, n.1 cassetiera 4 cassetti sotto la scrivania, n.1 armadio basso a 3 ante doppie in mezzo, n.1 armadio soffitto a 4 ante doppie, n.2 cassettiere sotto scrivanie 4 cassetti, n.2 scrivanie, n.1 armadio basso a 5 ante doppie, n.1 armadio soffitto a 3 ante doppie, n.1 armadio basso a 4 ante doppie, n.4 sedie
- UFFICIO N.8:** n.1 scrivania, n.1 armadio a soffitto a 2 ante
- RECEPTION N.9:** n.1 armadio a soffitto a 2 ante doppie, n.4 cassettiere a 4 cassetti, n.2 cassettiere a 3 cassetti, n.1 mobile reception a "L", n.1 sedia, n.2 poltrone bianche, n.1 portaombrelli
- UFFICIO N.10:** n.1 scrivania, n.2 sedie
- UFFICIO N.11:** n.6 sedie, n.1 scrivania, n.1 armadio basso a 2 ante doppie, n.1 mappamondo,
- STANZA PULIZIE N.12:** n.2 attaccapanni
- UFFICIO N.13:** n.1 cassetiera 4 cassetti, n.1 scrivania a "L", n.1 mobiletto a 2 ante doppie, n.4 sedie,
- UFFICIO N.14:** n.1 scrivania, n.1 cassetiera 4 cassetti, n.3 sedie, n.2 mobiletti a 1 anta doppia
- SALA RIUNIONI N.15:** n.2 scaffali a muro, n.1 tavolo riunioni, n.12 sedie

UFFICIO N.16: n.1 scrivania a "L", n.1 armadietto basso con frigorifero
a 4 ante, n.7 sedie, n.1 divano nero di pelle

UFFICIO N.17: n.2 cassettiere sotto scrivania 4 cassetti, n.1 scrivania,
n.3 sedie, n.1 armadietto a 2 ante scorrevoli

ANTI-MENSA: n.2 cabine elettriche (grande e più piccola), n.1 Ups,
batterie di scorta (per sostituzione), n.1 televisore, n.1 PC

MENSA: : n.2 microonde, n.3 armadietti, n.1 lavabo, n.1 frigorifero,
n.1 lavastoviglie, n.1 tavolone, n.12 sedie

ARCHIVIO NUOVO: n.14 scaffali, n.2 tavoli, n.2 schedari

Agencia delle Entrate
CATASO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Mantova

Indirizzo professionale n. MP0034438 del. 14/12/2017
Piazzetta di s. L. G. in Comune di Castiglione delle Stiviere
VIA S. GIUSEPPE
43010 - 030

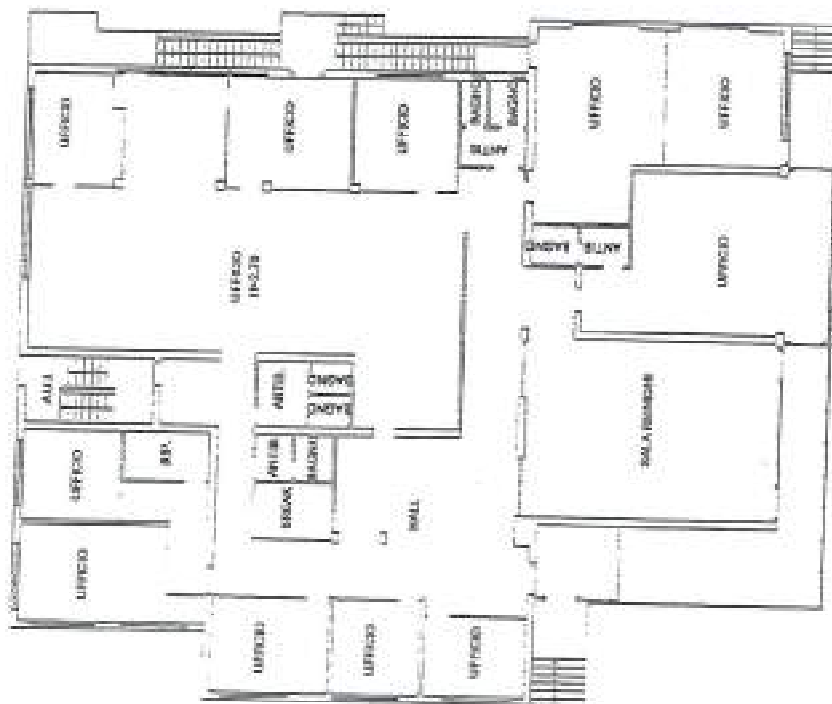
Proprietà dei
Molitori Molino
Incarico all'atto
compraventa
P. n. 220/320 D

Indirizzo via
S. L. G. 29
P. n. 220/320 D

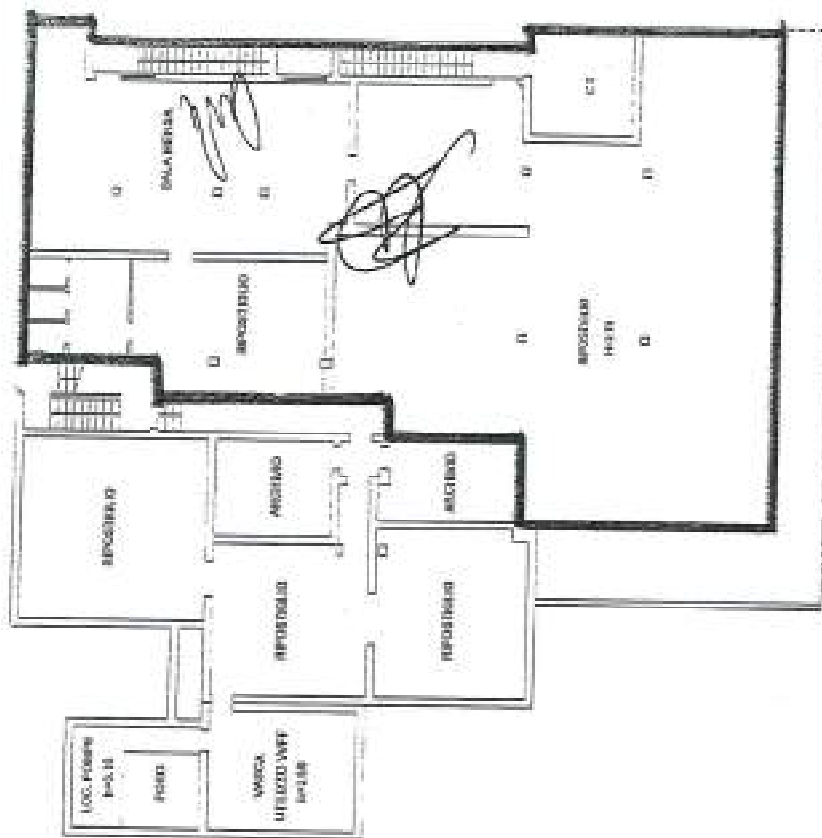
Scala 1:300

P. n. 220/320 D

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Il valore deve essere compreso tra 0 e 100




ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

NUMERO IDENTIFICATIVO: 2011/2000034917 VALIDO FINO AL 31/12/2015









DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.2</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altre: _____
---	--	---

Dati identificativi 		Regione : Lombardia Comune : GASTIGLIONE DELLE STIVERE Indirizzo : VIA CARPENEDOLO 79 Piano : Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1993-2000 Superficie utile riscaldata (m ²) : 1060,00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 1050,00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 3280,00 Volume lordo raffrescato (m ³) : 3250,00
---	--	---	---

Comune catastale	CASTIGLIONE DELLE STIVERE				Sezione	Foglio	29	Particella	220
Subaltri	da	328	a	328	da	a	da	a	
Altri subaltri									

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose
---	--	---

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  </td> <td>  </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<table border="1"> <tr> <td>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>EP_{gl, nren}</td> <td>321.03 kWh/m²anno</td> </tr> </table>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	<input type="checkbox"/>	CLASSE ENERGETICA	D	EP_{gl, nren}	321.03 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  B (190,20) Se esistenti:  D
INVERNO	ESTATE														
															
															
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	<input type="checkbox"/>														
CLASSE ENERGETICA	D														
EP_{gl, nren}	321.03 kWh/m ² anno														

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	72760,80 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>321,03</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	18702,21 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>32,57</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>65,39</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ann} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 001020031017 VALIDO FINO AL 31/12/2012

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	3280.00	m ³
S - Superficie disperdente	1785.42	m ²
Rapporto S/V	0.54	
EP _{H,ed}	145.82	kWh/m ² anno
A _{isol,ed} /A _{sup,ed}	0.0500	-
Y _{ed}	1.09	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{ren,ed}
Climatizzazione Invernale	Generatore di aria calda	1998		Gas naturale	46.00	0.77	η_H	0.79	189.16
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	1998		Energia elettrica	30.00	0.77	η_C	3.47	14.40
Prod. acqua calda sanitaria						0.81	η_w	1.10	4.65
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					21.00			27.22	112.82
Trasporto di persone e cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 00170003107 VALIDO FINO AL: 11/10/17



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali e locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Name e Cognome / Denominazione	ALESSANDRO DALL'ERA	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di laurea in architettura	
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'esecuzione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 14/11/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio a la base del calcolo.



Milano, 14 Novembre 2017

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Alessandro Dall'Era, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 18951 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 2001700031017 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	MANTOVA	Comune	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		Indirizzo	VIA CARPENEDOLO, 79				
Sezione		Foglio	29	Particella	220	Subaltemi	da		al	
Altri Sub.	328									

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

Infrastrutture Lombarde S.p.A.
(Organismo di accreditamento)

RICEVUTA DI AUTOMATA REGISTRAZIONE CONTRATTI n. 00641 del (ann.PI117)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO n. 00641

Ufficio Territoriale di BRASCA I
Indirizzo Identificativo del contratto TX1170641310000

In data 02/11/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con procedura 11107311322304290 - 100001 la richiesta di
semplicità telematica del contratto di locazione
presentata da [redacted] e richiesta da
SILVANO FRANCESCO

Il contratto è stato registrato il 23/11/2017 al n. 00641-contr. JT
e codice identificativo TX1170641310000.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato del richiedente [redacted]
Decorrenza dal 01/11/2016 al 31/11/2020 Data di stipula 02/11/2017
Importo del canone 00 (00,00) categoria A categoria B
Tipologia: locazione immobile strumentale (00)
E' presente un file allegato.

SUMMARY DESTINATARI DELLE EFFETTI FISCALI DEL CONTRATTO.

N. CODICE FISCALE _SUOLO_ 0 CODICE FISCALE _SUOLO_
[redacted] n. [redacted] E
(A) Locatore (B) Conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipologia pagamento: prima annualità
Imposta di registro 00,00 imposta di bollo 100,00

Documenti dichiarati: 0 documenti e file dell'imposta di bollo.

DATI DELLA IMPOSTA (importi in euro)

Tipologia: CUI Codicizia cat. 00 Periodo cat. 7825,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo valore IMMOBILE
Codice del comune di DESTINAZIONE DELLE IMPOSTE 0000,00
VIA PER CANTIEREDOLO-DOLIPPEDE 16

02/11/2017

AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO DEBITI DEL VERSANTE.

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file 84112304000004481918
con protocollo 17112311321841100-36000
è stata inglobata alla base di [REDACTED]
Il file è stato inviato da S.F. [REDACTED]
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di versamento a ruolo
derivanti dalla registrazione telematica dei contratti di locazione di beni
immobili;
L. versamento di detto importo per conto di [REDACTED]

del 29.11.2017

Brescia,

Spett.le Soc.

OGGETTO: Uffici amministrativi e commerciali in Castiglione delle Stiviere (MN) –
Via Per Carpenedolo n. 79.

Formiamo la presente per comunicarVi di aver provveduto al pagamento delle
spese di competenza relative alla registrazione del contratto di locazione in corso per
il periodo 01/01/2018 – 31/12/2018 il cui ammontare a Vostro carico è pari ad
€. 265,00= (Duecentosessantacinque/00) così suddivise €. 165,00= per taxa Ufficio
Registro già al 50% + €. 100,00= per marche contratto.

Vi invitiamo pertanto a versare quanto sopra esposto con le stesse modalità
dell'affitto.

Distinti saluti.

ALLEGATO: Ricevuta registrazione contratto.

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di BRESCIA 1
Codice Identificativo del contratto TMJ17T006631000MD

In data 23/11/2017 il sistema informativo dell'Agensia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 17112311322934100 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 23/11/2017 al n. 006631-serie 3T
e codice identificativo TMJ17T006631000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]
Durata dal 01/01/2018 al 31/12/2023 Data di stipula 06/11/2017
Importo del canone 33.000,00 n.pagine 9 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
[REDACTED]	[REDACTED]	A	[REDACTED]	[REDACTED]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 330,00 Imposta di bollo 100,00

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 7885,20
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE Prov. MN
VIA PER CARPENEDOLO-LOC.PREDE 79

Li, 24/11/2017

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

AI SENSI DELLA LEGGE 09.12.98 N.431

Con la presente privata scrittura fatta in duplice originale la **SOCIETA'** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Brescia in Via Benedetto Marcello n.24

- C.F. e P.IVA [REDACTED] qui rappresentata dal Presidente del consiglio d'amministrazione e consigliere delegato sig. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] quale proprietaria di due unità immobiliare poste nel Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) in Via Per Carpendolo n.77

località Prede identificate catastalmente come segue:

- Foglio 29 - Particella 274 - SUB 310 - Zona Cens. U - Cat. A/2 - Classe 4
Cons. 5 - Rendita catastale € 296,96

- Foglio 29 - Particella 274 - SUB 309 - Zona Cens. U - Cat. A/2 - Classe 4

- Cons. 4,5 - Rendita catastale € 267,27

- che in quest'atto verrà in seguito, per brevità sarà chiamata "Locatore"

concede in locazione alla **SOCIETA'** [REDACTED] con sede in

[REDACTED] Via Pellegrino s.n.c. - C.F. e P.IVA: [REDACTED] in persona

dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED]

- che d'ora innanzi, per brevità, sarà chiamata "Conduttore" che accetta,

i sottodescritti locali posti nella casa sopra citata, da adibirsi ad uso abitazione

per propri dipendenti e loresteria con espresso divieto di modificarne anche

in parte ed anche solo temporaneamente la destinazione.

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE è costituita da *ingresso, cucina, soggiorno, due*

camere letto, bagno e balcone posti al PRIMO piano

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE è costituita da *cucina/soggiorno, due camere*

letto, bagno e balcone posti al PRIMO piano



ai seguenti patti e condizioni che tutti, tanto se stampati, timbrati, dattilografati che manoscritti formano un unico ed inscindibile contesto.

Art.1. - La locazione avrà durata di anni quattro **dall'01/06/2020 al 31/05/2024** e si intenderà rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore DISDETTA del contratto MOTIVATA come previsto dall'art.3 della legge 431/98 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla scadenza contrattuale successiva alla prima, le parti hanno il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla ricezione della raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà definitivamente scaduto alla data di cessazione della locazione.

Art.2. - Il canone annuo di locazione resta convenuto ed accettato dalle parti nella somma di **€ 10.800,00** (Diecimilaottocento/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 900,00** (Novecento/00) entro i primi CINQUE giorni di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, previa richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente di quello di inizio del presente contratto e quindi al 100%.

Art.3. - Il conduttore potrà sublocare o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale dell'immobile locato senza alcun cambiamento di



destinazione d'uso in tutto od in parte a pena della risoluzione di diritto del contratto

Il Conduttore dichiara che alla firma del presente contratto riceve in fotocopia

Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (APE)

effettuati dall'Arch. Alessandro Dall'Era

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE

**Codice identificativo 20017 - 000232/14 registrato il 01/04/2014
valido fino all'1/04/2024.**

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE

**Codice identificativo 20017 - 000231/14 registrato il 01/04/2014
valido fino al 01/04/2024.**

Art.4. - I locali che si accordano in locazione vengono riconosciuti dal Conduttore in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto e corredati di tutti gli impianti ed accessori d'uso relativi alla natura, consistenza e destinazione degli stessi.

Art.5. - Il conduttore elegge per ogni effetto il suo domicilio nei locali affittatigli.

Art. 6 - Il pagamento del CANONE o di quant'altro dovuto anche per ONERI ACCESSORI non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo vigendo il principio del "solve et reate". Il mancato puntuale pagamento del canone quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione anticipata del contratto.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse pari al saggio legale.



In deroga all'art. 1193 Cod. Civ. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso

Art.7. Il locatore non risponde per danni in genere diretti o indiretti anche se causati da scassi, rotture o furti né per danni dovuti ad altre cause.

Art.8. - Gli appartamenti locati non sono arredati

Art.9. - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene indicato a tutti gli effetti in quello di Brescia.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1) Provvedere alle riparazioni prescritte dagli art. 1576 e 1609 C.C..

2) Osservare per sé e dipendenti tutte le norme di pacifica convivenza - moralità, ordine pubblico, prescrizioni municipali ed igieniche.

3) Non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore restando inteso che in ogni caso tutti i miglioramenti e le addizioni apportate resteranno a totale beneficio del locatore senza alcun compenso a norma degli art. 1592 e 1593 CC.

4) Consentire la visita dei locali a nuovi aspiranti durante gli ultimi tre mesi di durata della locazione per almeno due ore giornaliere da comunicarsi per iscritto o in caso contrario a scelta del locatore, restando il conduttore responsabile dei danni qualora la visita venisse negata ed ostacolata.

5) Comunicare tempestivamente al locatore gli eventuali guasti, rotture ed altri inconvenienti che possano provocare danni alla proprietà affinché si provveda quanto prima alla loro riparazione.



6) Lasciar visitare dal proprietario o suo rappresentante i locali affittati almeno due volte all'anno onde poterne constatare la manutenzione secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

CLAUSOLE AGGIUNTIVE

Il conduttore accetta che ogni anno dalla data di inizio del contratto, si proceda all'aggiornamento ISTAT anche in caso di tardiva comunicazione del locatore per mancanza dell'indice esatto.

Si dà atto da parte del conduttore che gli impianti e le apparecchiature idrosanitarie con relativi accessori sono di proprietà del locatore.

Art.10 – Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE n.2016/679 (GDPR).

Art.11. - Per quanto non contemplato nella presente scrittura le parti si riportano alle vigenti disposizioni di legge e agli usi locali in materia di locazione di fabbricati.

Art.12. - Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, la tassa di registro, i diritti si convengono a carico del conduttore nella misura del 50% ad eccezione delle copie e delle bollate che rimangono a totale carico del conduttore.

Castiglione delle Stiviere, li 14/05/2020

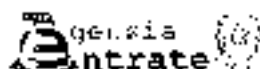
IL LOCATORE

[Redacted signature and name of the landlord]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature and name of the tenant]

A norma degli articoli 1541 e 1542 del c.c. le parti di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riguardo ai punti 1-2-3-6-9-10-11-12 e soprattutto agli "obblighi del conduttore" e



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
 COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (cod. 80112)
 E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI RENDITA E DI BOLLO

Ufficio Territoriale di BRESCIA 1
 Codice identificativo del contribuente: 00120700101400000

In data 22/05/2020 al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
 acquisito con protocollo 0004211165351275 000001 la richiesta di
 registrazione telematica del contratto di locazione
 promulgata da [redacted] e firmata da
 [redacted]

Il contratto è stato registrato il 22/05/2020 al n. 001914-serie 01
 e codice identificativo 000257001014000000.

DATI DEL CONTRATTO (importo in euro)
 Identificativo assegnato dal contribuente: 20000100000000000000
 Durata dal 01/06/2020 al 31/05/2024 Data di nascita 14/05/2020
 Importo del canone 10.000,00 n.pagine 6 n.copie 1
 Tipologia locazione abitabile uso abitativo
 Il presente un tile allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI FISCALI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO	N. CODICE FISCALE RUOLO
001 [redacted] A 00 [redacted]	B

1A) Locatore / 001 inquilino

LIQUIDAZIONE NICHE IMPOSCE / TOTALE 344,00 (imposta in euro)
 Tipo di pagamento: prima annualità
 Imposta di registro 216,00 Imposta di bollo 10,00

DATI IMMOBILI (importo in euro)
 - Improp. 001 Categoria cat. 40 Rendita cat. 240,95
 Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catastale ORFANO
 Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE Prov. MN
 VIA PER CARPIGNANO 11
 - Improp. 002 Categoria cat. 40 Rendita cat. 243,05
 Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catastale URBANO
 Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE Prov. MN
 VIA PER CARPIGNANO 11

Li. 22/05/2020



20017000232/14

01/04/2024

valido fino al

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 20017-000232/14
Registrato il 01/04/2014
Valido fino al 01/04/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Alessandro Dall'Era
Numero di accreditamento 16951

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, CASTIGLIONE DELLE STIVIERE, Sezione, Foglio, 29, Particella, 274. Subalterni da 310.

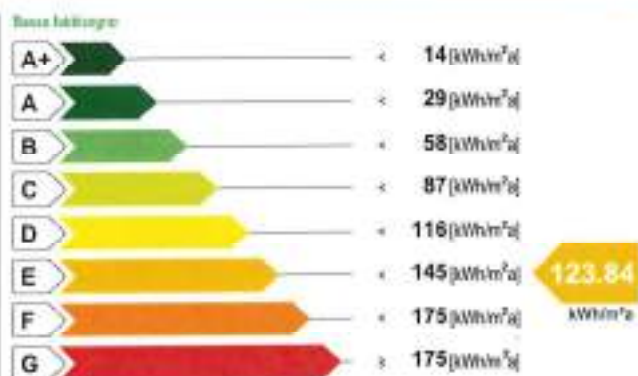
Dati edificio

Provincia MANTOVA
Comune CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Indirizzo VIA CARPENEDOLO, 79
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2363.0[Gh]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1977-1992
Superficie utile 87.13 (m²)
Superficie disperdente (S) 209.80 (m²)
Volume lordo riscaldato (V) 345.18 (m³)
Rapporto S/V 0.61 (m²)
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

Mappa



Classe energetica - EP_e Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 71.97 [kWh/m²a]

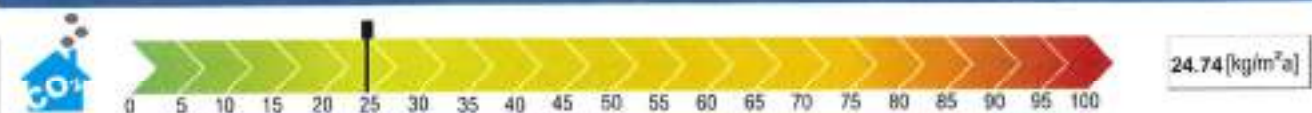
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2eq





2001700023214

valido fino al 01/04/2024

ATTES IAU DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale $ET_{H,i}$	116.34 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva $ET_{C,e}$	22.54 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria $ET_{H,s}$	19.82 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale $EP_{H,i}$	123.84 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva $EP_{C,e}$	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria $EP_{H,s}$	36.26 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{RES}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,i}$	94.00 (%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gH,s}$	55.00 (%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gH,s+H,i}$	85.00 (%)
Totale per usi termici EP_T	160.10 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			24.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K]	Risparmio EP _n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,e} [%]
Involucro	Coibizione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	102.05	0.59	5	Media	E	5
	Coibizione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibizione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibizione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibizione obliquo copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	15.25	1.65	5	Media	E	5
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			7	Media	E	7
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - ai sensi degli artt. 45 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore
Alessandro Dall'Era

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.



Dati proprietario

Nome e cognome
Regione sociale
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 20017-000231/14
Registrato il 01/04/2014
Valido fino al 01/04/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Alessandro Dall'Era
Numero di accreditamento 18951

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, Sezione, Foglio, Particella. Values: CASTIGLIONE DELLE STIVIERE, 29, 274.

Dati edificio

Provincia MANTOVA
Comune CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Indirizzo VIA CARPENEDOLO, 79
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2363,0(GG)
Categoria dell'edificio E-1(1)
Anno di costruzione 1977-1992
Superficie utile 68,42 (m²)
Superficie disperdente (S) 159,16 (m²)
Volume lordo riscaldato (V) 282,23 (m³)
Rapporto S/V 0,56 (m)
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

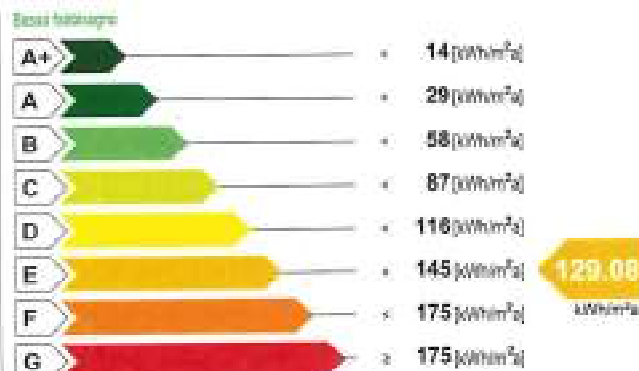
Mappa



Classe energetica - EPi

Zona climatica

E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 67,80 [kWh/m²]

Classe energetica - ETc



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2e



200170023114

01/04/2024

valido fino al

PRESTAZIONE ENERGETICA

ATTESIA IO DI



2001700023114

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_{in}	123.73 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva ET_{e}	20.22 (kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria ET_{ACS}	20.98 (kWh/m ² a)
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_{in}	129.08 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva EP_{e}	(kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria EP_{ACS}	41.68 (kWh/m ² a)
Contributi	
Fonti rinnovabili $EP_{r,nv}$	0.00 (kWh/m ² a)
Efficienze medie	
Riscaldamento $\eta_{p,r,d}$	96.00 (%)
Acqua calda sanitaria $\eta_{p,ACS}$	50.00 (%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{p,r,d+ACS}$	85.00 (%)
Totale per usi termici EP_{t}	170.76 (kWh/m ² a)
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_{ill}	0.00 (kWh/m ² a)

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			24.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
G.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _t [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Cobertura delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	72.09	0.59	10	Media	D	10
	Cobertura delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Cobertura delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Cobertura delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Cobertura delle coperture						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	12.7	1.67	4	Bassa	E	4
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adequamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di ventilazione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			15	Media	D	15

Note La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.l. N. 448/2000 - e nella consapevolezza che la dichiarazione mendace o la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n. VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Alessandro Dall'era

Il presente attestato documenta l'invio del pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento a cui stesso valore di ricavo del Catasto Energetico Edifici Regionali.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO IV.

COPIA ULTIMI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, CON ESTRATTO DELLE PRINCIPALI TAVOLE DI PROGETTO, PER CIASCUN SUB LOTTO INDIVIDUATO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Castiglione delle Stiviere (MN).

**SUB LOTTO 1 _ AREA EDIFICABILE "PL ESTERWOOD SPA"
PER CONVENZIONE URBANISTICA VEDASI ALLEGATO 2)**

Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
C_312 - 0 - 1 - 2017-10-26 - 0026981
Prot. Generale n: **0026981** **A**
Data: **26/10/2017** Ora: **11.35**
Classific.: **10-13-0**

Al Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Via C. Battisti, 4 – Palazzo Gonzaga
**SPORTELLO UNICO
PER L'EDILIZIA**

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

PERSONA FISICA			
Cognome		Nome	
Nato a	()	Il	
Codice fiscale			
Residente a		Prov	
Cap		Via e civ	
Tel		Fax	
In qualità di	<input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/>		

PERSONA GIURIDICA (società o Condominio)			
Ragione sociale	[REDACTED]		
Sede a	Brescia (Bs)	In Via-civ	Vittorio Veneto 21
Cap	25100	Provincia	Bs
p.iva	[REDACTED]	Cod. fisc	
Leg. Rapp. sig	[REDACTED]	Nato a	Brescia
Il	24/02/1945	Cod. fisc	PEXNGL45B24B157P
Residente a	Brescia	Via -civ	Valsorda
Cap	25100	provincia	Bs
In qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/>		

titolare del permesso di costruire/ DIA n° 528 del 2016
e successive varianti n°
per l'intervento di Opere di urbanizzazione piano di lottizzazione "esterwood spa"
sull'immobile/terreno sito in Comune di Castiglione delle Stiviere:
in Via Carpenedolo
identificato catastalmente al fg 29 mapp. 313,324,314,315,321,322,323 sub

DICHIARO QUANTO SEGUE

che i lavori iniziati in data 17.10.2016 sono terminati in data 23.06.2017

si allega:

- copia inizio lavori

distintamente.

IL DICHIARANTE
(titolare del permesso di costruire/DIA n° 528 del 2016)

Castiglione d/S

, li 18.10.2017

Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

 C_312-0-1-2016-10-13-0028165
 Prot. Generale n: 0026165 A
 Data: 13/10/2016 Ora: 11.50
 Classificazione: 10-13-0

Al Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
 Via C. Battisti, 4 - Palazzo Gonzaga
**SPORTELLO UNICO
 PER L'EDILIZIA**

Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

 C_312-0-1-2017-10-26-0026981
 Prot. Generale n: 0026981 A
 Data: 26/10/2017 Ora: 11.35
 Classific.: 10-13-0

DICHIARAZIONE DI IN

PERSONA FISICA	
Cognome	No
Nato a ()	II
Codice fiscale	
Residente a	Prov
Cap	Via e civ
Tel	Fax
In qualità di	<input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/>

PERSONA GIURIDICA (società o Condominio)			
Ragione sociale	[REDACTED]		
Sede a	Brescia	In Via-civ	Via Vittorio Veneto 21
Cap	25100	Provincia	Brescia
n.iva	[REDACTED]	Cod. fisc	
Leg. Rapp. sig	[REDACTED]	Nato a	Brescia
II	24/02/1945	Cod. fisc	
Residente a	Brescia	Via -civ	Valsorda 17
Cap	25100	provincia	Brescia
In qualità di	<input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/>		

titolare del permesso di costruire n° 528/2016 del 16.09.2016
 e successive varianti n°
 per l'intervento di Opere di urbanizzazione nuovo Piano di Lottizzazione "Esterwood spa"
 Se trattasi di intervento parziale, descrizione delle opere da eseguirsi:

sull'immobile/terreno sito in Comune di Castiglione delle Stiviere in Via Carpenedolo
 identificato catastalmente al fg. 29 mapp. 313,324,314,315,321,322,323 sub

DICHIARO QUANTO SEGUE

1- di aver affidato i lavori di costruzione all'Impresa					
Ragione sociale	[REDACTED]				
Con sede a	Bedizzole	Prov.	Bs	cap	25081
In Via	Caselle	n.	15		
p.iva		c.f.	[REDACTED]		
Leg. Rapp.	[REDACTED]	Nato il	[REDACTED]		
Nato a	Brescia	prov	Bs		
Per le opere:	di urbanizzazione nuovo P.L. [REDACTED]				

2- di aver affidato i lavori di costruzione all'Impresa					
Ragione sociale					
Con sede a		Prov.		cap	
In Via		n.			
p.iva		c.f.			
Leg. Rapp.		Nato il			
Nato a		prov			
Per le opere:					

3- di aver affidato la Direzione Lavori al					
Cognome	Bertolini		Nome	Maurizio	
Nato a	Mantova	Prov.	Mn	cap	46040
Il	07/06/1960	Cod. fisc.	BRTMRZ60H07E897S		
Residente a	Marmiolo	Prov.	Mn	Cap	46045
In Via	Costioli			n.	15
Con studio a	Castiglione d/S	Prov.	Mn	Cap	46043
In Via	1° Maggio			n.	1
Tel	0376.670999	fax	0376.670999	E mail	ssthabitat@virgilio.it
Iscritto al	<input type="checkbox"/> albo	<input checked="" type="checkbox"/> ordine	degli	ingegneri	
Della provincia	Mantova	Al n.	712		

4- di aver depositato in data _____ con posizione n° _____ presso questo ufficio tecnico la pratica per le opere in conglomerato cementizio;

5- di aver iniziato la costruzione in data 17.10.2016

6- di aver nominato quale coordinatore in fase d'esecuzione il sig.

Cognome			Nome		
Nato a		Prov.		cap	
Il		Cod. fisc.			
Residente a		Prov.		Cap	
In Via				n.	
Con studio a		Prov.		Cap	
In Via				n.	
Tel		fax		E mail	
Iscritto al	<input type="checkbox"/> albo	<input type="checkbox"/> ordine	de		
Della provincia		Al n.			

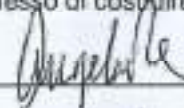
allegati:

inoltre, visto l'art. 8 del D.Lgs 494/96, come modificato dall'art. 86 - comma 10 - del D.Lgs. 276/2003, il committente o responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento ad un'unica impresa, si allega:

- dichiarazione organico medio annuo, delle imprese esecutrici di cui sopra, distinto per qualifica, dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- D.U.R.C. o certificati di regolarità contributiva, rilasciati dall'INPS, INAIL e dalle casse edili.

distintamente.

IL DICHIARANTE
(titolare del permesso di costruire/DIA/inizio lavori)



Castiglione d/S
P.IVA 00626840179

Castiglione d/S, 11.10.2016
(luogo e data)

Ogni variazione (Impresa esecutrice, Direttore Lavori ecc...) dovrà essere tempestivamente comunicata allo sportello unico per l'edilizia

Orario di apertura al pubblico: lunedì E venerdì dalle 9,00 alle 12,50

Al Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Via C. Battisti, 4 - Palazzo Gonzaga
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Castiglione di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE



Codice Amministrazione C C816
Prot. Generale n. 0018429 A
Data 27/09/2007 Ora 11:48
Classificazione 10-13-0 EDM

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' per interventi edilizi minori

Pratica edilizia n. 237/2006

Presentata in data 23/06/2006 registrata al prot. n° 15380

CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

Il sottoscritto ING. MAURIZIO BERTOVINI nato a MANDOVA
il 07/06/1960 codice fiscale BRIMR260H07E897S residente
a MARHIROLO (MN) in Via COSTIOLI n° 15
con studio professionale a CASTIGLIONE D/S (MN) in Via 7° MAGGIO
n° 1 cap 46043 regolarmente
iscritto all'albo/ordine/collegio DEGLI INGEGNERI della Provincia di MN
al n. 712, in qualità di Progettista/Direttore Lavori per gli interventi edilizi minori
della D.I.A. in oggetto, presentata dal sig./dalla ditta [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale/p.iva [REDACTED]
residente/con sede [REDACTED] in Via [REDACTED] n° 29
cap. [REDACTED] prov. ([REDACTED]) per l'intervento di: NUOVO PIAZZALE
[REDACTED]
eseguito sull'immobile/terreno sito in questo Comune in Via CARPENEDOLLO
identificato catastalmente al fg. 29 mappale/i 313-324 sub [REDACTED]

CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 23-comma7- DPR 380/2001 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come sostituito dall'art. 1 del D.Lgs. 301/2002

Per la Denuncia di Inizio Attività in oggetto:

a-
- i lavori sono iniziati in data SETTEMBRE 2006
- i lavori sono terminati in data MAGGIO 2007
- i lavori sono stati eseguiti dalla ditta ERGON SRL, IMP EDILE STRADALE
con sede CASTIGLIONE D/S (MN) Via ASCOLI, 35

b- attesta che le opere sono state realizzate:

- in conformità agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A.

c- attesta che gli interventi in oggetto:

- rispettano le prescrizioni della L. 13/89 sul superamento delle Barriere Architettoniche;
- rispettano le norme di prevenzione incendi;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti;
- rispettano le norme igienico-sanitarie vigenti;
- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati e con il Regolamento Edilizio vigente.

d- attesta che gli interventi in oggetto:

sono non sono interessati dall'obbligo di deposito o autorizzazione per costruzioni in zona sismica (in caso d'obbligo allegare certificato di conformità);

sono non sono stati interessati dall'obbligo di deposito per le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso ed a struttura metallica (in caso d'obbligo allegare collaudo);

hanno avuto necessità non hanno avuto necessità della redazione del progetto e del certificato di collaudo relativamente agli impianti così come stabilito dall'art.12-comma1- della L. 46/90 e s.m.i. (in caso d'obbligo allegare collaudo);

hanno interessato non hanno interessato quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e di avere a tale proposito fatto richiesta al competente servizio, ottenendo autorizzazione n. _____ (allegare copia);

non hanno modificato le caratteristiche del certificato di agibilità dell'immobile;

hanno interessato non hanno modificato la consistenza catastale dell'immobile, per cui è stata presentata denuncia di variazione all'UTE di Mantova in data _____ (allegare copia);

hanno interessato non hanno modificato gli accessi carrai e pedonali dell'immobile, se SI allegare Planimetria dettagliata di tutti gli accessi carrai/pedonali/ingressi alle unità immobiliari di ogni piano distinta per unità - per assegnazione numeri civici (n. 2 copie);

e- l'intervento NON si trova in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale;
 l'intervento si trova in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale pertanto è stata rilasciata autorizzazione paesistico-ambientale (di cui si allega copia) n. _____, con le seguenti prescrizioni _____
_____ senza prescrizioni;

f- si allega la seguente documentazione:

- 1- _____
- 2- _____
- 3- _____
- 4- _____
- 5- _____

Il presente certificato di collaudo si rilascia ai sensi e per gli effetti della normativa citata in premessa.

In fede
Il Progettista/Direttore Lavori

Il committente, A



CASTAGNONE D/S, il 26/05/07

**CERTIFICATO FINALE SULLA REGOLARE ESECUZIONE
E CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO PRESENTATO.**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Maurizio Bertolini**, c.f. **BRTMRZH07E897S**,
nato a **Mantova (Mn)** il **07/06/1960**
residente a **Marmirolo (Mn)** in Via **Costioli n° 15**,
con studio in **Castiglione d/S (Mn)**, Via **I° Maggio 1**,
n° tel- fax **0376.670999**
iscritto all'ordine degli **ingegneri della Provincia di Mantova** al n°**712**,
In qualità di tecnico abilitato

ATTESTA

Sotto la propria responsabilità, che le opere realizzate presso l'area identificata catastalmente al fg.29, mapp.314,315,321,322,323,313,324, ubicata in Castiglione d/S (Mn) in Via per Carpenedolo, relative alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE " [REDACTED] "**, autorizzate con Autorizzazione Paesaggistica n° 123/2016 e al successivo Permesso di Costruire n° 528/2016,

Sono state eseguite in conformità al progetto presentato con il Permesso di Costruire.

Castiglione d/S, 01/02/2018



AL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Via C. Battisti, 4 - Palazzo Gonzaga

SCADENZA INIZIO LAVORI
30 GIORNI

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

SCADENZA FINE LAVORI
3 ANNI

Allegato al protocollo
Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Codice Amministrativo: C_0816
Prov. Generale n. 0015380 A
Data: 23/06/2006 Ora: 11:19
Classificazione: 10-13-0

riservato ALL'UFFICIO
PE 237/06
AUT. //

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

- Legge 07/08/1990 n. 241 - art 19 - come modificato dall'art. 2 comma 10 della legge 24/12/1993 n. 537
- Legge 04/12/1993 n. 493 - art 4 - come modificato dall'art 2 comma 60 della Legge 23/12/1996 n. 662 e dell'art. 11 della Legge n. 135 del 26/05/1997
- Legge 21/12/2001 n. 443 art 1
- DPR 06/06/2001 n. 380 - art 22 e 23 - come modificato dal D Lgs. 27/12/2002 n.301

il/la sottoscritt/a
cognome [REDACTED] nome _____
nato a _____ () il _____
codice fiscale _____ residente a CASTIGLIONE D/S
in Via CARPENEDOLO n° 79 cap 46043
tel 0376/670024 fax _____ eventuale domicilio a Castiglione
delle Stiviere _____
in qualità di (): _____
1- nel caso di Società, Legali Rappresentanti, Amministratori ecc... dovrà essere indicata la sede in
luogo della residenza
2- specificare se proprietario, comproprietario, legale rappresentante, amministratore o possessore di
altro diritto reale di godimento

DENUNCIA

l'inizio dell'attività edilizia, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 06/06/2001 n. 380, da eseguirsi sull'immobile ubicato a Castiglione delle Stiviere (Mantova) in:

Via CARPENEDOLO n° 79 piano _____

area ricadente all'interno di piano attuativo denominato [REDACTED]
estremi provvedimento d'approvazione, delibera C.C. n. _____ del _____



 Comune di Montebelluna	
Denominazione del progetto: REDAZIONE DEL P.R.G.	Foglio n. 1
Data di approvazione: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di pubblicazione: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di entrata in vigore: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di scadenza: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di inizio lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di fine lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di chiusura lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di ultimazione lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di consegna lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di accettazione lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di collaudo lavori: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di chiusura pratica: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Comune: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Provincia: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Regione: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Ministero: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Consiglio di Stato: 15/07/2018	Foglio n. 1
Data di deposito in Corte Costituzionale: 15/07/2018	Foglio n. 1


RILIEVO FOTOGRAFICO



PLANIMETRIA - Scala 1:1000

- LIMITE DI P.L.
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- NUOVO SPAZIO (10.000 mq)



 Città di Castiglione delle Stiviere	Amministrazione destinataria Comune di Castiglione delle Stiviere
	Ufficio destinatario Ufficio edilizia privata

SCIA
 SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni, comunicazioni e notifiche)
 SCIA CONDIZIONATA (SCIA o SCIA unica più istanze per acquisire atti di assenso)
 SCIA in alternativa al permesso di costruire
 SCIA UNICA in alternativa al permesso di costruire (SCIA più altre segnalazioni, comunicazioni e notifiche)
 SCIA CONDIZIONATA in alternativa al permesso di costruire (SCIA o SCIA unica più istanze per acquisire atti di assenso)

Segnalazione certificata di inizio attività

(articoli 22 e 23 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 - articoli 19 e 19-bis della Legge 07/08/1990, n. 241 – articoli 5, 6 e 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

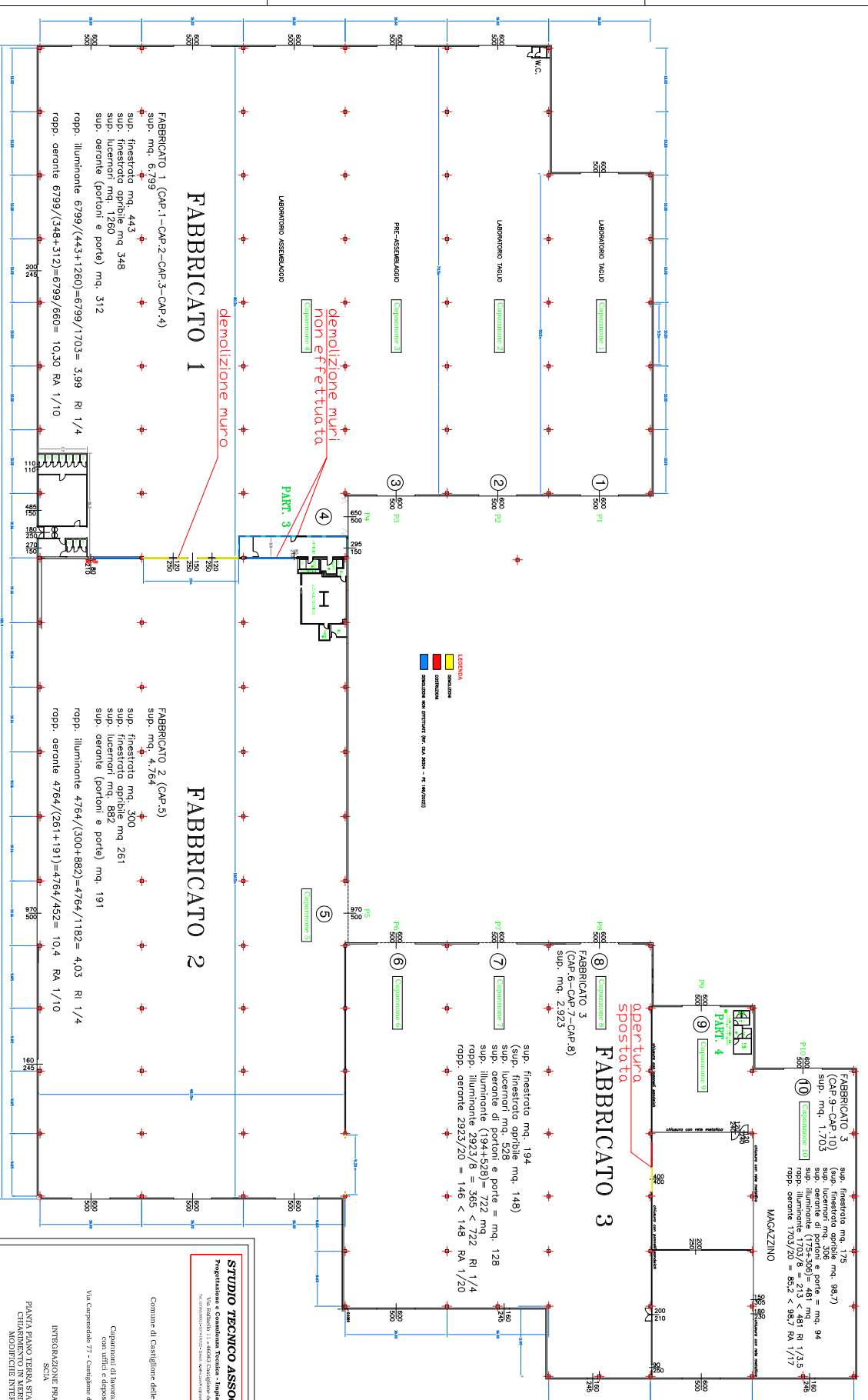
DATI DEL TITOLARE *(in caso di più titolari, compilare il modulo secondario "Ulteriori intestatari")*

Il sottoscritto											
Cognome			Nome			Codice Fiscale					
[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]					
Data di nascita		Sesso	Luogo di nascita			Cittadinanza					
[REDACTED]		M	[REDACTED]			Italia					
Residenza											
Provincia	Comune		Indirizzo			Civico	Barrato	Scala	Interno	SNC	CAP
BS	[REDACTED]		[REDACTED]			[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	[REDACTED]
Telefono cellulare		Telefono fisso		Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata				
[REDACTED]		[REDACTED]									
in qualità di <i>(questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)</i>											
Ruolo											
Legale rappresentante											
Denominazione/Ragione sociale						Tipologia					
[REDACTED]						[REDACTED]					
Sede legale											
Provincia	Comune		Indirizzo			Civico	Barrato	Scala	Interno	SNC	CAP
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]			[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	46043
Codice Fiscale					Partita IVA						
[REDACTED]					[REDACTED]						
Telefono			Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata					
[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]					
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio					Provincia	Numero iscrizione					
iscritto					MN	[REDACTED]					
Iscrizione al Repertorio Economico e Amministrativo (REA)					Provincia	Numero iscrizione					
iscritto					MN	[REDACTED]					
Posizione INAIL					Codice INAIL impresa						

Ricevuta di Registrazione del Protocollo

Numero	15921	Data Registrazione	22/03/2023 15:21:04
Oggetto	[REDACTED] - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA) IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (EDILIZIA PRODUTTIVA) - (C-C312-52952)		
Mittente	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]		
CAP	[REDACTED]	Città	[REDACTED]
Ufficio Competenza	Mirco Viapiana		

L'ADDETTO AL PROTOCOLLO



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:200

FABBRICATO 1

FABBRICATO 1 (CAP 1-CAP 2-CAP 3-CAP 4)
 sup. mq. 6.799
 sup. finestrate mq. 443
 sup. lucernari mq. 348
 sup. lucernari mq. 1200
 sup. cerchiate (portoni e porte) mq. 312
 ropp. illuminante $6799 / (443 + 1200) = 6799 / 1703 = 3,99$ RI 1/4
 ropp. cerchiate $6799 / (348 + 312) = 6799 / 660 = 10,30$ RA 1/10

FABBRICATO 2

FABBRICATO 2 (CAP 5)
 sup. mq. 4.764
 sup. finestrate mq. 300
 sup. lucernari mq. 261
 sup. cerchiate (portoni e porte) mq. 191
 ropp. illuminante $4764 / (300 + 882) = 4764 / 1182 = 4,03$ RI 1/4
 ropp. cerchiate $4764 / (261 + 191) = 4764 / 452 = 10,4$ RA 1/10

FABBRICATO 3

FABBRICATO 3 (CAP 6-CAP 7-CAP 8)
 sup. mq. 2.923
 sup. finestrate mq. 194
 sup. lucernari mq. 528
 sup. cerchiate di portoni e porte = mq. 128
 sup. illuminante $(194 + 528) = 722$ RI 1/4
 ropp. illuminante $2923 / 8 = 366 < 722$ RA 1/20
 ropp. cerchiate $2923 / 20 = 146 < 148$

FABBRICATO 3 (CAP 9-CAP 10)

sup. finestrate mq. 775
 sup. mq. 1.703
 sup. lucernari mq. 306
 sup. cerchiate di portoni e porte = mq. 94
 sup. illuminante $(775 + 306) = 1081$ RI 1/5
 ropp. illuminante $1703 / 8 = 213 < 481$ RA 1/5,5
 ropp. cerchiate $1703 / 20 = 85,2 < 98,7$ RA 1/17

STUDIO TECNICO ASSOCIATO ZANCHI
 Progettazione e Costruzione Tecnica - Impianti - Pratiche Amministrative
 Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111

Comitè di Costrizione delle Sirene (M/N)
 Capigruppi di lavorazione
 Con uffici e depositi
 Via Capresenate 77 - Costrizione delle Sirene (M/N)
 INTERAZIONE PRATICA
 SCIA
 PAVIA PIANO TERRA STABILIMENTO
 CIVILMENTO IN MURTO ALLE
 MODIFICHE INTERNE

Comitè di Costrizione delle Sirene (M/N)
 Progettista: Arch. Yvonne Bionton
 Maggio 23 PAVOLA Schia Scala 1:200
 Studio Tecnico Associato Zanchi



CITTA' DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

PROVINCIA DI MANTOVA / C.A.P. 46043 / PALAZZO GONZAGA / VIA C. BATTISTI 4 / TEL. 0376-6791 / FAX 679466

C.E. n° 680/2001
Reg n° 23301

CONCESSIONE EDILIZIA

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista la domanda della Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], Partita Iva [REDACTED], presentata in data 03/12/2001 prot.n° 37346 intesa ad ottenere la concessione di eseguire variante alla C.E. n°281/2000 per fabbricato sito in Via Carpenedolo, individuato in mappa al fg. 29 mapp. 74-76-77-266-267-268-269-270-271-272-273-274-220-125-128-129-204,

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 03/12/2001

Visto il parere del Resp. Servizio I.E.T. azienda ASL in data 31/12/2001 prot. n. 1456 che si allega e costituisce parte integrante della presente Concessione

Visto il parere della Commissione Edilizia nella seduta n° 760/12 in data 12/12/2001

Visto il decreto del 19/12/2001 con cui si rilascia autorizzazione ai sensi dell'articolo 151 del D.LGS 29 ottobre 1999, n. 490, in virtù dei poteri delegati in forza della LR n° 18/1997,

Verificato che l'intervento in concessione non rientra nei casi di concessione gratuita previsti dall'articolo 9 della Legge 28/01/1977 n.10.

Determinato che la quota per oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della Legge 28/01/1977 n° 10 è stabilita in € 796,94 per primarie e € 976,26 per secondarie.

Determinato che la quota per lo smaltimento rifiuti è stabilita in € 382,54.

Visto il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.C.

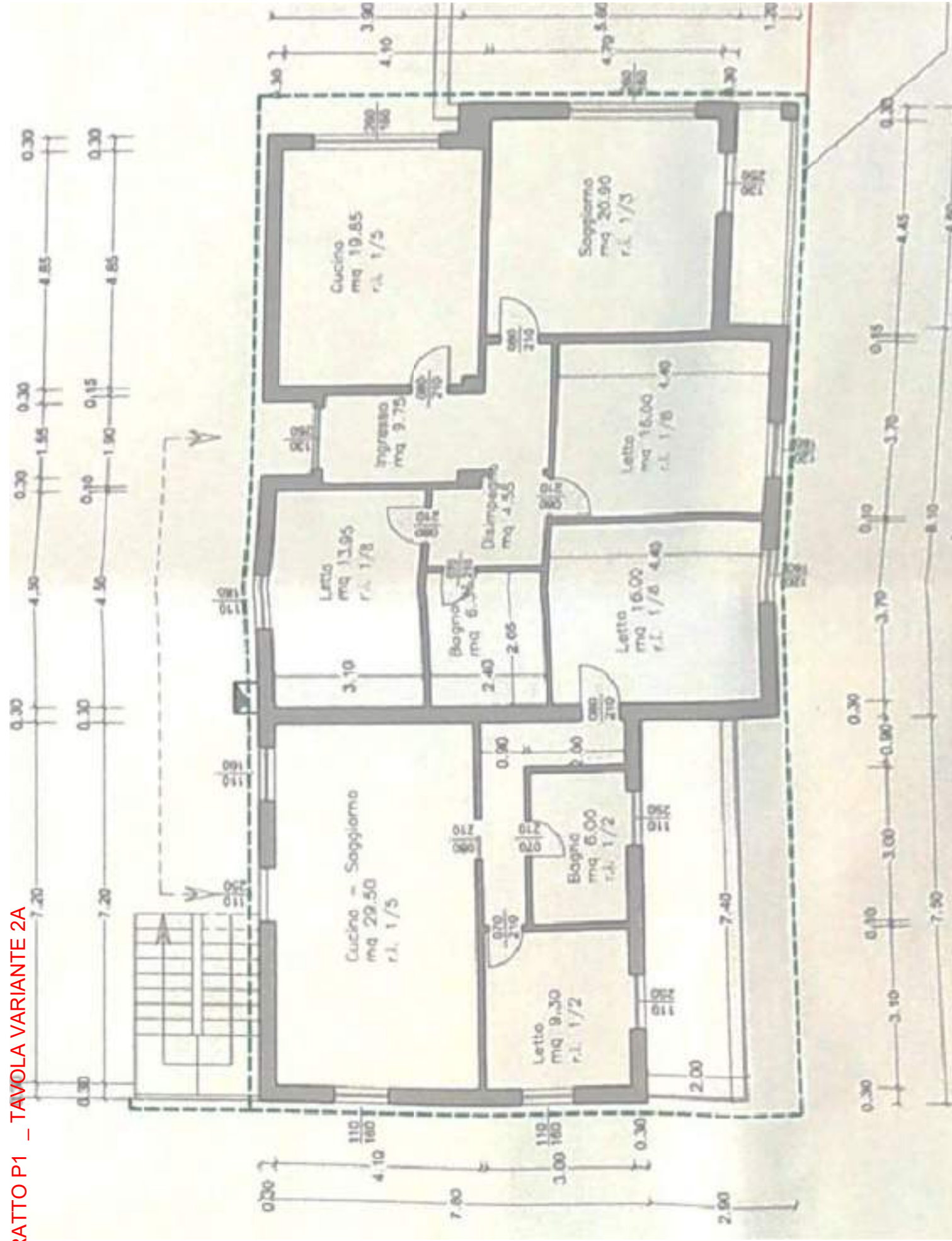
Vista la Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive integrazioni e modifiche nonché la Legge 28/01/1977 n°10

RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA

Alla Ditta [REDACTED] (Partita Iva [REDACTED]) per l'esecuzione dei lavori descritti in premessa, in conformità al progetto presentato ed alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla notifica della presente concessione edilizia, pena la decadenza della concessione stessa.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla notifica della presente concessione edilizia, se non ultimati essere richiesta



AL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
Via C. Battisti, 4 - Palazzo Gonzaga

SCADENZA INIZIO LAVORI
30 GIORNI

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

SCADENZA FINE LAVORI
3 ANNI

riservato al protocollo

Comune di

CASTIGLIONE DELLE STIVIERE



Codice Amministrazione C_CM16

Prov. Generale n. 0016466 A

Data: 13/09/2008 Ore: 09:57

Classificazione: 10 - 13 - 0

Co. P.

riservato ALL'UFFICIO

PE

297/08

AUT.

195/08

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

- Legge 07/08/1990 n. 241 - art. 19 - come modificato dall'art. 2 comma 10 della legge 24/12/1993 n. 537
- Legge 04/12/1993 n. 493 - art. 4 - come modificato dall'art. 2 comma 60 della Legge 23/12/1995 n. 652 e dall'art. 11 della Legge n. 135 del 26/05/1997
- Legge 21/12/2001 n. 443 art. 1
- DPR 06/06/2001 n. 380 - art. 22 e 23 - come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 301

Il/la sottoscritto/a

cognome _____ nome _____

nato a _____ (BS) il 24/02/1945

codice fiscale _____ residente a _____

in Via _____ n° _____ cap _____

tel _____ fax _____ eventuale domicilio a Castiglione

delle Stiviere _____

in qualità di (c) _____

- 1- nel caso di Società, Legali Rappresentanti, Amministratori ecc... dovrà essere indicata la sede in luogo della residenza
- 2- specificare se proprietario, comproprietario, legale rappresentante, amministratore o possessore di altro diritto reale di godimento

DENUNCIA

l'inizio dell'attività edilizia, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 06/06/2001 n. 380, da eseguirsi sull'immobile ubicato a Castiglione delle Stiviere (Mantova) in:

Via CARPENEDOLO n° 79 piano _____

area ricadente all'interno di piano attuativo denominato _____

estremi provvedimento d'approvazione, delibera C.C. n. _____ del _____

N. 1555

54 A - X

Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

Provincia di Mantova

Marea
da bollo

1899

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 18 Gennaio 1974

da [redacted] tendente ad ottenere la
licenza per (1) costruzione uffici con vani di abitazione sito in
località Castiglione Stiviere Via Prede N. _____
di questo Comune per conto (2) proprio

- Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda ;
- Sentito il parere della Commissione Comunale di Edilizia ;
- Visti i regolamenti d'Igiene e di Edilizia ;

DA' LICENZA

a SOCIETA' [redacted]

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti particolari prescrizioni :

migliorare prospetti - assunzione di tutte le opere di
urbanizzazione primaria e secondaria .

La presente licenza ha la validità di un anno da oggi ; in caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo nei modi e forme prescritti dal vigente Regolamento edilizio.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì 1 Febbraio 1974

IL SINDACO



Allegato : Copia del Progetto debitamente vistata.

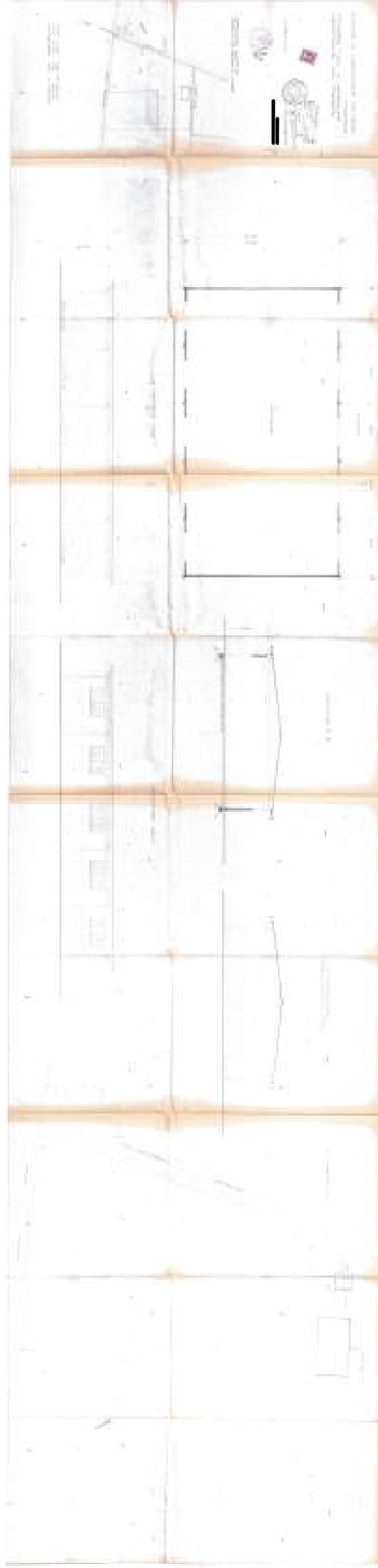
(1) Costruire un nuovo fabbricato ad uso . . . oppure per sistemare, ampliare o modificare il fabbricato.
 (2) Proprio oppure di . . .

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mediante consegna di copia a mano di _____

Addì _____

IL MESSO COMUNALE



CONCESSIONE N. 658



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

PROVINCIA DI MANTOVA

CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 15 Ottobre 1980

da [redacted] tendente ad ottenere la concessione per (1) edificio ad uso industriale sito in località Castiglione Stiviere Via Prede n. in questo comune per conto (2) proprio

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda; Sentito il parere della Commissione Comunale di Edilizia; Visti i regolamenti d'igiene e di Edilizia; Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;

RILASCIA LA CONCESSIONE EDILIZIA

[redacted] di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti particolari prescrizioni:

piantumazione degli spazi a confine con essenze locali di medio e basso fusto.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nella intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati o lavori eseguiti per effetto del suo rilascio.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di mesi 12 (3), e dovrà essere ultimato entro il termine di mesi 36 (4) dalla data del rilascio della presente concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel suindicato termine, dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere una nuova concessione (art. 4 - quinto comma, legge n. 10). In tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Addì 24 Settembre 1981



IL SINDACO

[Handwritten signature]

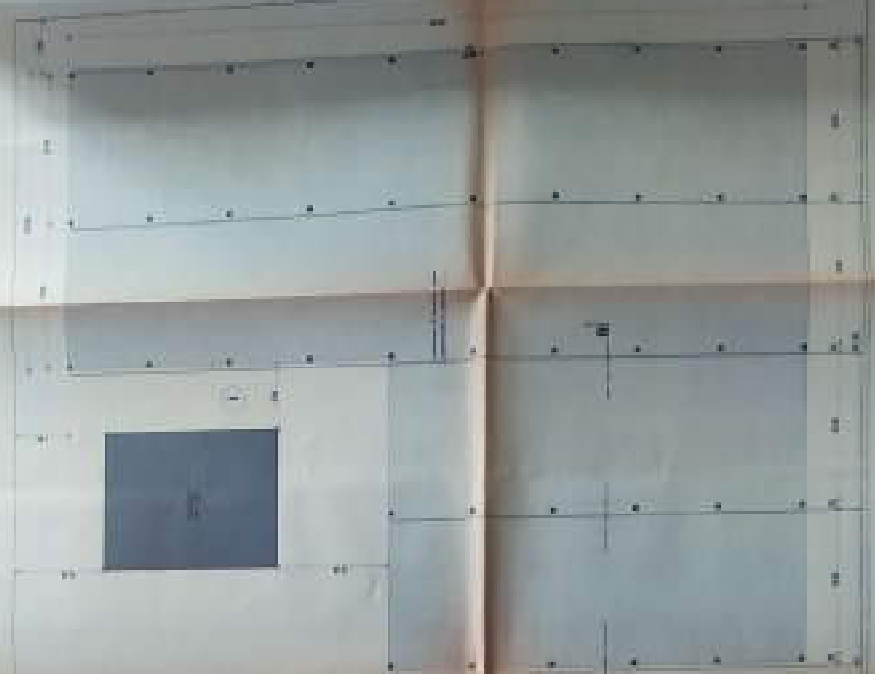
Allegato: Copia del Progetto debitamente vistata costituita da n. 4 elaborati

(1) Costruire un nuovo fabbricato ad uso oppure sistemare, ampliare o modificare il fabbricato. — (2) Proprio oppure di — (3) Non superiore a 12. — (4) Non superiore a 36, salvo quanto previsto all'art. 4 - quarto comma legge n. 10.

Rilasciata la presente addì 7 Ottobre 1981

L'INTERESSATO

PLANNING, GENERAL & PLANS



PLANNING
10/10/2024

10/10/2024
10/10/2024



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

PROVINCIA DI MANTOVA - CAP 46043 - PALAZZO GONZAGA - VIA G. BATTISTI n. 4 - TEL. 0376-6791 - FAX 0376-670466

C.E. 98/0510

N. 22277

CONCESSIONE EDILIZIA

IL CAPO AREA TECNICA

nominato con atto del Sindaco n. 5 del 15/01/1999, responsabile della direzione e coordinamento dell'Area Tecnica, Tecnico manutentiva, Servizi Lavori Pubblici, Urbanistica ed Ecologia;

Vista la domanda presentata il 26/10/1998
dalla ditta [REDACTED]

tendente ad ottenere la concessione per
cabina elettrica

sito in VIA CARPENEDOLO

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione Comunale di Edilizia nella
seduta n. 709/41 in data 13/11/1998

Visti i regolamenti d'Igiene e di Edilizia;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n° 10;

Visto il parere dell' U.S.S.L. 21 in data 14/01/1999
2126/F-P

Visto il decreto del 16/12/1998 con cui si rilascia
autorizzazione anche ai sensi dell'articolo 7 della Legge n° 1497
del 29 giugno 1939, in virtù dei poteri delegati in forza della
LR n° 54 e successive modifiche.

Visto il parere del responsabile del Procedimento Fav. in data
03/11/1998

SI RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA

alla ditta [REDACTED]

P.IVA. [REDACTED]

ad eseguire le opere edilizie suindicate in conformità al progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- vedi note ASL prot.n.2126 in data 14/01/1999;

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegni il Comune all'infuori del Regolamento Edilizio e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati o lavori eseguiti per effetto del suo rilascio.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di 12 mesi, e dovrà essere ultimato entro il termine di 36 mesi dalla data di rilascio della presente concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel suindicato termine, dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere una nuova concessione (art.4 - quinto comma, legge n° 10). In tal caso la nuova

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO V.
CERTIFICATI DI AGIBILITA' – ABITABILITA' PER CIASCUN SUB LOTTO
INDIVIDUATO

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Castiglione delle Stiviere (MN).

Comune di

CASTIGLIONE DELLE STIVIERE



Codice Amministrazione: C CS16

Prot. Generale n. 0020684 A

Data: 30/10/2007 Ora: 11:31

Classificazione 10 - 13 - 0 *ES-PL*



Al Comune di ...
Settore ...
Sede di ...

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

La sottoscritta (1) ... [redacted]
nata/a il ... [redacted] residente a ... [redacted]
via ... [redacted] CAP 46043 telefono ... [redacted] fax ... [redacted]
email ... [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

in qualità di:

- titolare del permesso di costruire
- soggetto che ha presentato la DIA ai sensi degli artt. 41 e 42 della l.r. 12/2005 e dell'art. 5 della l.r. 1/2007
- proprietario
- titolare dell'impresa con sede in via CAP e

Codice Fiscale Impresa [redacted]

- legale rappresentante dell'impresa con sede in via CAP e

Codice Fiscale Impresa [redacted]

.....

DICHIARA

che per gli interventi sull'immobile sito in via CARRENEDOLO n. 79
al piano TERRA identificato catastalmente al foglio 29 mappale 268
subalterno 305 - 306 della sezione censuaria

sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti di cui alla normativa vigente, così come attestato dall'allegata relazione a firma del direttore dei lavori.

(1)	2° soggetto residenza (CF	3° soggetto residenza (CF
-----	---------------------------------------	---------------------------------------

CASTIGLIONE DS, il 30/10/2007

Il ... DICHIARANTE/I
[redacted signature]



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2007 per l'immobile sito in via
CARPENEDOLO n. 75 al piano TECCA
ad uso CAPANNONS LAVORAZIONE LEGNAME ed identificato catastalmente al
foglio 25 mappale 368 subalterno 304-306
della sezione censuaria _____

Il/la sottoscritt/a GEOM. VESSENTI GABRIELE
nato/a a MANDOVA 10/12/1953 con studio a CASTIGLIONE D/S (MN)
via 5° MAGGIO CAP 46043 telefono 0376/670005 fax 0376/670003
email gabriele.vesenti@uniglo.it

Codice Fiscale

V	S	N	G	R	L	5	3	T	0	1	E	8	9	7	W
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

iscritto all'Albo Professionale dei GEOMETRI della Provincia di MANDOVA al n. 1321
su incarico dell'ing. ESTERUCCI SPA residente a CASTIGLIONE D/S (MN)
via CARPENEDOLO 19 CAP 46043

Esperto i necessari accertamenti in relazione alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati e proceduto a sopralluogo e verifica

DICHIARA

- che sono stati compiuti sull'immobile interventi di
 nuova costruzione
 ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale

consistenti in particolare in REPLIZZAZIONE DI CAPANNONS E AMPLIAMENTO

- che per gli interventi compiuti:
 era stato conseguito il permesso di costruire, di cui all'atto n. 598/03 e 793/03 del 21/03/03 e SANATORE 651/00 e 638/00
 era stata presentata DIA, di cui all'atto n. _____ del _____
 non era necessario il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA in quanto _____

E ATTESTA

in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale:

- che gli interventi realizzati sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e adottati e al Regolamento Edilizio vigente nonché alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- che per l'immobile in oggetto sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa esistente.

IL DIRETTORE DEI LAVORI



Ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica dell'autenticità della sottoscrizione, copia del documento d'identità del dichiarante e del direttore dei lavori.



Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

Codice Amministrazione: **C_C816**
 Prot. Generale n. **0014227 A**
 Data: **13/07/2012** Ora: **12:31**
 Classificazione: **10-13-0** *Co.M.*

Spett/Le
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
 Via Cesare Battisti, 4 - Palazzo Gonzaga



**DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI
 DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE**

Il sottoscritto:

PERSONA FISICA				
Cognome	Nome			
Nato a	Prov.	cap		
Il	Cod. fisc.			
Residente a	Prov.	Cap		
In Via	n.			

PERSONA GIURIDICA				
Ragione sociale	[REDACTED]			
Con sede a	Prov.	cap	[REDACTED]	
In Via	n.	[REDACTED]		
p.iva	c.f.	[REDACTED]		
Leg. Rapp.	Nato il	[REDACTED]		
Nato a	prov	[REDACTED]		

titolare della pratica edilizia n	CE 779/1999		
e successive varianti n.	CE IN SANATORIA N° 638/2000		
per l'intervento di:	AMPLIAMENTO DI NUOVO CAPANNONE		
sull'immobile sito in Via	CARPENEDOLO	n.	79

in qualità di:

- titolare del permesso di costruire
- soggetto che ha presentato la DIA ai sensi degli artt. 41 e 42 della l.r. 12/2005 e dell'art. 5 della l.r. 1/2007
- proprietario
- _____

DICHIARA

che per gli interventi sull'immobile sito in via CARPENEDOLO n. _____ al piano _____
 identificato catastalmente al NCEU foglio 29 mappale 268 subalterno 309
 NCEU foglio _____ mappale _____ subalterno _____

sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrit , risparmio energetico degli edifici e degli impianti di cui alla normativa vigente, cos  come attestato dall'allegata relazione a firma del direttore dei lavori.

IL DICHIARANTE

[REDACTED SIGNATURE]

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2007 per l'immobile sito in

via CAPENEDOLO

n _____ al piano _____

ad uso _____

ed identificato catastalmente al NCEU

foglio 29 mappale 268

subalterno 309

foglio _____ mappale _____

subalterno _____

Il sottoscritto

Cognome	<u>ING. ING. BERTOLINI</u>	Nome	<u>MAURIZIO</u>
Nato a	<u>MANTOVA</u>	Prov.	<u>MN</u> cap <u>46040</u>
Il	<u>04/06/1960</u>	Cod. fisc.	<u>BEI MRZOO HO TE 8975</u>
Residente a	<u>MARHIROLO</u>	Prov.	<u>MN</u> Cap <u>46045</u>
In Via	<u>COSTIOZI</u>	n.	<u>15</u>
Con studio a	<u>OSTIGLIONE D/S</u>	Prov.	<u>MN</u> Cap <u>46043</u>
In Via	<u>I° MAGGIO</u>	n.	<u>1</u>
Tel	<u>0346 670999</u> fax <u>0346 670999</u>	E mail	<u>stabitat@virgilio.it</u>
Iscritto al	<input type="checkbox"/> albo <input type="checkbox"/> ordine	de G.U.	<u>INGEGNERI</u>
Della provincia	<u>MANTOVA</u>	Al n.	<u>712</u>

su incarico dell'eg

Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nato a	[REDACTED]	Il	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]		
Residente a	[REDACTED]	Prov	[REDACTED]
Cap	[REDACTED]	Via e civ	[REDACTED]
Tel	[REDACTED]	Fax	[REDACTED]
In qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/>		

Esperiti i necessari accertamenti in relazione alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati e proceduto a sopralluogo e verifica

DICHIARA

- che sono stati compiuti sull'immobile interventi di
 - nuova costruzione
 - ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale
 - _____

consistenti in particolare in

- che per gli interventi compiuti:
 - era stato conseguito il permesso di costruire, di cui all'atto n. 719 del 1999 e 638/2000
 - era stata presentata DIA, di cui all'atto n. _____ del _____
 - non era necessario il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA in quanto _____

E ATTESTA

in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 487 del Codice Penale

- che gli interventi realizzati sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e adottati e al Regolamento Edilizio vigente nonché alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- che per l'immobile in oggetto sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa esistente.

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(timbro e firma)



Ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica dell'autenticità della sottoscrizione, copia del documento d'identità del dichiarante e del direttore dei lavori.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 22.1.975 prodotta da Società s.r.l. [REDACTED]

tendente ad ottenere il rilascio del

Certificato di abitabilità alla Costr. nuovo edificioadibito ad uso (2) abitazione civile e ufficisito in località Castiglione Stiviere Via Low.Prede N. _____(mappale N. 126 Fg.29 del Comune censuario di Castiglione Stiviere)Visto il Verbale del Tecnico Comunale in data 27.1.975Visto il Verbale di Ispezione unitaria in data 27.1.975Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale VV.FF. di _____
in data _____Visto il certificato di collaudo registrato all'Ufficio del Genio Civile di Mantova al n. 201/R in
data 10.1.975

Visti gli artt. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

Vista la ricevuta di versamento N. 615 di L. 16000 effettuato in data 22.1.975
sul c/c postale N. 17/46000 comprovante il pagamento della tassa di cc. gg.

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) abitazione civile e ufficidi proprietà di [REDACTED]è abitabile dal giorno 27.1.975 ed i lavori relativi hanno avuto inizio il 1.4.974e termine il 10.12.974

Descrizione dell'edificio:

— Sottoterraneo	- Vani abitabili N.	_____	altri vani N.	<u>3</u>
— Piano rialzato (terreno)	- " " " "	<u>5</u>	- " " " "	<u>6</u>
— Primo Piano	- " " " "	<u>5</u>	- " " " "	<u>3</u>
— Secondo Piano	- " " " "	_____	- " " " "	_____
— Terzo Piano	- " " " "	_____	- " " " "	_____
— Quarto Piano	- " " " "	_____	- " " " "	_____
— Quinto Piano	- " " " "	_____	- " " " "	_____
— Sottotetto	- " " " "	_____	- " " " "	_____
TOTALE Vani abitabili N.		<u>10</u>	altri vani N.	<u>12</u>

Castiglione Stiviere 6.2.975

IL SINDACO



(1) « Costruzione di nuovo edificio », oppure « sistemazione del preesistente fabbricato ».

(2) Abitazione civile albergo, collegio, ecc.

MODULO DI RICHIESTA ABITABILITA' - AGIBILITA'



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA



o.n.
Maurizio

In riferimento alla richiesta di AGIBILITA' / ABITABILITA'
(cfr art. 4 del D.P.R. 22/04/94 n. 425)
presentata in data 04/06/02 prot. n. 17986
relativa alla/le P.E. n. 281/00-680/01
si certifica che all'esame della documentazione, la stessa è completa.
Il 06/06/2002 Il Responsabile del Procedimento

PROTOCOLLO
COMUNE DI
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
- 4 GIU. 2002
Prot. n° 17986
Cat. 10 Cl. 13 Fasc. 100m

Maurizio



OGGETTO: Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità'.

Concessione n 281/00 del 2000
e successive varianti 680/01

Il sottoscritto _____
titolare della concessione edilizia n 281/00 e successive varianti 680/01
per l'intervento di PROGETTO DI AMPLIAM. UFFICI E REALIZZ. APPARTAMENTI
in questo Comune in Via Carpenedolo n. 79

DICHIARA

che la suddetta costruzione composta da n _____ unita' immobiliari
identificate al Fg. 29 mapp. 274 sub. 302
Fg. 29 mapp. 274 sub. 303
Fg. _____ mapp. _____ sub. _____
Fg. _____ mapp. _____ sub. _____

ubicare ai piani _____
con destinazione appartamenti custode _____ è
definitivamente ultimata in data 20/03/2002 e che le condizioni e le prescrizioni contenute
nell'atto di concessione sono state compiute nei modi e termini previsti, come risulta dalla allegata
documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e della dichiarazione del
Direttore dei Lavori Sig. Ing. Bertolini Maurizio
resa ai sensi e per gli effetti dell'art.4 del D.P.R. 22/04/1994 n.425.

Dichiara inoltre che i contributi concessori sono stati integralmente versati :
in data 03/11/00 con bolletta n. 2767
in data 07/05/02 con bolletta n. 1258
in data _____ con bolletta n. _____
in data _____ con bolletta n. _____

MODULISTICA UNIFICATA REGIONE LOMBARDIA
(ai sensi dell'art. 5 della Lr. 1/2007)

Al Comune di CASTELONE
Settore EDILIZIA
Sede di ...

Protocollo generale



DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI
DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Il sottoscritto/a [REDACTED]
nata/o il 24/02/45 residente a BRESCIA
via [REDACTED] CAP [REDACTED] telefono [REDACTED] fax [REDACTED]
email [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

In qualità di:

- titolare del permesso di costruire
- soggetto che ha presentato la DIA ai sensi degli artt. 41 e 42 della Lr. 12/2005 e dell'art. 5 della Lr. 1/2007
- proprietario
- titolare dell'impresa con sede in via CARPENEDOLO 79 CAP 46043 e

Codice Fiscale Impresa [REDACTED]

legale rappresentante dell'impresa con sede in via _____ CAP _____ e

Codice Fiscale Impresa [REDACTED]

DICHIARA

che per gli interventi sull'immobile sito in via CARPENEDOLO n. 79
in piano 310 identificato catastalmente al foglio 29 mappa 220
catastrale 310 della sezione censuaria _____

sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti di cui alla normativa vigente, così come attestato dall'allegata relazione a firma del direttore dei lavori.

(1)	1° soggetto residenza _____ (CF _____)	2° soggetto residenza _____ (CF _____)
-----	--	--

USINGIONE 15/11 09/05/09

Comune di

CARTELLONE DELLE STIVIERE



Codice Amministrativo C_CM16

Prov. Generale 0008792 A

Direz. 04985009 del 11/01

Classificazione 10-11-0

ED.PRIV.

IL DICHIARANTE

[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2007 per l'immobile sito in via
CARPENEDOLO n. 79 al piano
ad uso UFFICI ed identificato catastalmente al
foglio 29 mappale 220 subalterno 310
della sezione censuaria

Il/La sottoscritto/a DOT. ING. MAURIZIO PERTOLINI
nato/a a MANOVA il 02/06/60 con studio a CASTIGLIONE D/S (MN)
via 2° MUGLIO cap 46043 telefono 0376 67000 fax
email stabilite@virgilio.it

Codice Fiscale

Iscritto all'Albo Professionale de GLI INGEGNERI della Provincia di MANOVA al n. 712
su incarico del sig. FE' ANGELO residenti a BRESCIA
via VALSOCCA CAP
Esperto i necessari accertamenti in relazione alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico
degli edifici e degli impianti in essi installati e proceduto a sopralluogo e verifica

DICHIARA

• che sono stati compiuti sull'immobile interventi di

- nuova costruzione
- ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale
- VARIANTE ALL'AMPLIAMENTO DELLA PAVESINA UFFICI

consistenti in particolare in
MANOVA REALIZZAZIONE DELLA QUINTA ESTERNA

• che per gli interventi compiuti

- era stato conseguito il permesso di costruire, di cui all'atto n. _____ del _____
- era stata presentata DIA, di cui all'atto n. 244/2008 del _____
- non era necessario il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA in quanto

E ATTESTA

in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

• che gli interventi realizzati sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e adottati
e al Regolamento Edilizio vigente nonché alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere
architettoniche.

• che per l'immobile in oggetto sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio
energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa
esistente.

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Al sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica dell'autenticità della sottoscrizione, copia del
documento d'identità del dichiarante e del direttore dei lavori.

N. 1537

202

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
PROVINCIA DI MANTOVA



AGIBILITÀ
~~ABITABILITÀ~~
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 22.1.975 prodotta da SOCIETA' S.R.L. tendente ad ottenere il rilascio del

Certificato di abitabilità alla (1) costruzione di nuovo edificio
adibito ad uso (2) capannone a uso segheria
sito in località Castiglione Stiviere Via Loc. Prede N.
(catastrale N. 126 Fg;29 del Comune censuario di Castiglione Stiviere)
N. 27.1.975

Visto il Verbale del Tecnico Comunale in data 27.1.975
Visto il Verbale di Ispezione sanitaria in data 27.1.975
Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale VV.FF. di _____ in data _____

Visto il certificato di collaudo registrato all'Ufficio del Genio Civile di Mantova al n. 200/R in data 10.1.975

Visti gli artt. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

Vista la ricevuta di pagamento N. 615 di L. 3000 effettuato in data 22.1.975
sul c/c postale N. 17/46000 comprovante il pagamento della tassa di cc. gg.

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) segheria
di proprietà di Società s;r.l.
e abitabile dal giorno 27.1.975 ed i lavori relativi hanno avuto inizio il 26.4.974
e termine il 10.12.974

Descrizione dell'edificio:

	Vani abitabili N.	altri vani N.
— Sotterraneo		
— Piano rialzato (terreno)		1
— Primo Piano		
— Secondo Piano		
— Terzo Piano		
— Quarto Piano		
— Quinto Piano		
— Sottotetto		1
TOTALE Vani abitabili N.		2

Castiglione Stiviere 6.2.975

IL SINDACO



[Handwritten signature]

(1) «Costruzione di nuovo edificio», oppure «sistemazione del preesistente fabbricato»
(2) Abitazione civile albergo, collegio, ecc.

N. 658/B4

4736

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
PROVINCIA DI MANTOVA



CERTIFICATO DI ~~ABITABILITA'~~ - AGIBILITA'

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 18/1/1984 prodotta da [redacted] tendente ad ottenere il rilascio del

Certificato di ~~abitabilità~~ agibilità alla (1) nuova costruzione
adibito ad uso (2) capannone industriale
sito in località Castiglione Stiv Via Prede N. _____
(mappale N. 126 fg. 29 del Comune censuario di Castiglione Stiviere)

Visto il Verbale del Tecnico Comunale in data 2/2/1984
Visto il Verbale di Ispezione sanitaria in data 2/2/1984
Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale VV.FF. di _____ in data _____

Visto il certificato di collaudo registrato all'Ufficio del Genio Civile di Mantova al n. 208 in data 18/1/1982

Visti gli artt. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265
Vista la ricevuta di versamento N. 39 di L. 4.000 effettuato in data 18/1/1982

sul c/c postale N. 12022463 comprovante il pagamento della tassa di cc. comunali

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) capannone industriale
di proprietà di [redacted]
è ~~abitabile~~ agibile dal giorno 2/2/1984 ed i lavori relativi hanno avuto inizio il 24/9/1981
e termine 10/1/1983

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

— Sotterraneo	Vani abitabili N. <u>=====</u>	altri vani N. <u>=====</u>
— Piano terreno (rialzato)	.....	..... <u>1</u>
— Primo Piano	.....	.....
— Secondo Piano	.....	.....
— Terzo Piano	.....	.....
— Quarto Piano	.....	.....
— Quinto Piano	.....	.....
— Sottotetto	.....	.....
TOTALE Vani abitabili N. <u>=====</u>		altri vani N. <u>1</u>

Castiglione delle Stiviere 16/2/1984

IL SINDACO

[Signature]

(1) «Costruzione di nuovo edificio», oppure «sistemazione del preesistente»
(2) Abitazione civile albergo, collegio, ecc.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO VI.
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.
Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Castiglione delle Stiviere (MN).

C.D.U. n. **2023/00109**
Prot. 2023/0060377 del 07/11/2023

*imposta di bollo assolta
marca da bollo n. 01200214370440
come da dichiarazione allegata alla
richiesta ns. prot. 2023/0060377*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LA DIRIGENTE AREA TECNICA

VISTA la domanda di NEGRI MATTEO (C.F. NGRMTT75D19G264A) presentata in data 07/11/2023 con prot. n° 2023/0060377 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica relativo alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune al foglio 29 mappali 391 -396 -397 -402 -407 -409 -384 -385 -386 -387 -380 -220 -268 -379 -395 -398 -393 -389 -413 -414 -417.

VISTO il Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/06/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 3 del 20/01/2010;

VISTA la variante n. 1/2016 al piano delle regole e al piano dei servizi del vigente PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 e pubblicata sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 37 del 13/09/2017;

VISTO il Piano del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) approvato con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 19/04/2012;

VISTO l'art. 30 della D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

ATTESTA

- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 Mappali 391-396 nel P.G.T. approvato è compresa in: **parte in Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18) e parte in Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.**
- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 Mappale 397 nel P.G.T. approvato è compresa in: **Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18), parte in Zona E campagna periurbana (art. 24) e parte in Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.**

- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 Mappali 402-407-380-220-268-398-393 nel P.G.T. approvato è compresa in: **Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18) del Piano delle Regole.**
- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 Mappali 409-384-385-386-387-379-389-413-414-417 nel P.G.T. approvato è compresa in: **Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.**
- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29 Mappale 395 nel P.G.T. approvato è compresa in: **Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18) e parte in Zona E campagna periurbana (art. 24) del Piano delle Regole.**



Gli interventi edificatori sulle stesse aree sono soggetti tutti a:

- intervento edilizio diretto;
- piano attuativo da convenzionare;
- assunzione di vincoli derivanti da piano di lottizzazione convenzionato approvato con delibera G.C. n° //- in data // - per il P.G.T. vigente

il certificato si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

il Responsabile del Procedimento

Geom. Bompieri Maura



La Dirigente Area Tecnica
Arch. Tisi Maria Vittoria

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

Castiglione delle Stiviere, 21. novembre 2023

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO VII.
SCHEDE CATASTALI PER CIASCUN SUB LOTTO INDIVIDUATO.
Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Mantova.

SUB LOTTO 2A - OIFICI

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Mantova

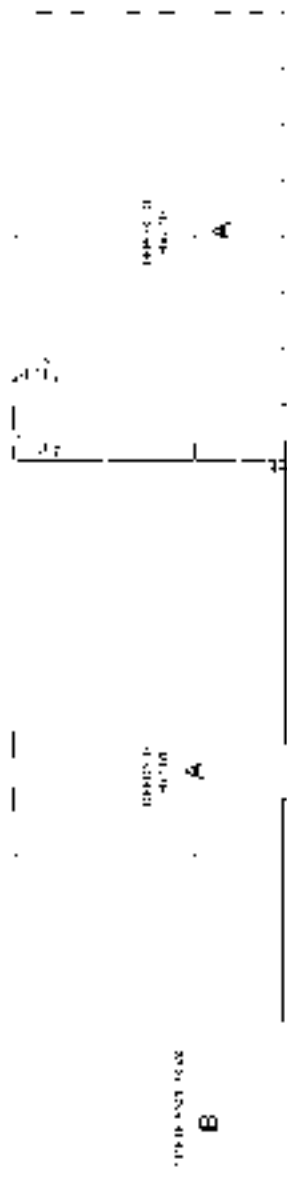
Esclusione intestata a: **MIN026649 493** 13/06/2018
Elemento di riferimento: **Consorzio di Acquedotto della Sponda**
Via: **Industria**

Indirizzo: **Carabinieri**
Civico: **27**
Località: **28**
Sublotto: **31**

Comune di: **Castiglione Stiviere**
Frazione: **all'alt.**
Prov.: **Brescia**

Scala: 1:1000

Ultima planimetria in atti



PIANO TERRENO

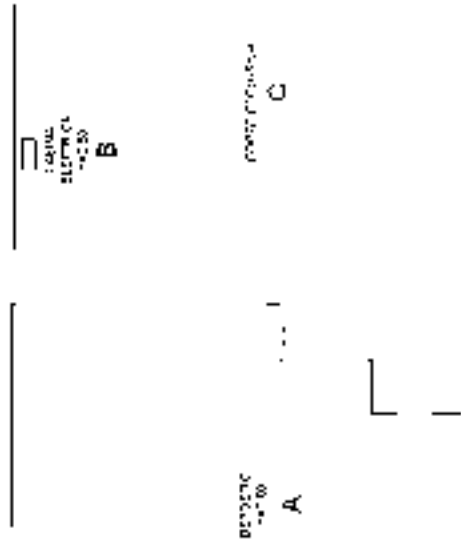
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Esclusione sostanziale n. MN0026649-43 13/06/2018
Elemento di riferimento: Circolo di Circolazione Edile Sostanziale
n. 111-111-111-111

Indirizzo: Via...
C.A.P.: 46100
Località: ...
Subalterno: 319

Comune di ...
Prov. Mantova

Scala: 1:1000



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Mantova

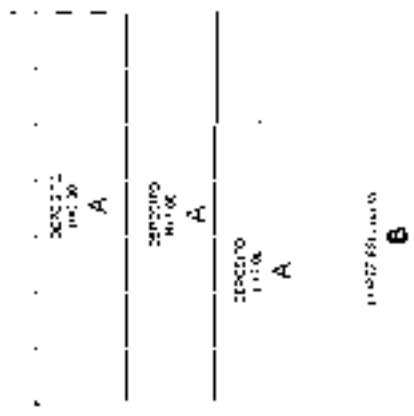
Esclusione sostanziale n. MN0026649 del 13/06/2018
Elemento di riferimento: Comune di Castiglione delle Stiviere
Via Mantovana

Indirizzo: Castiglione delle Stiviere
Via Mantovana n. 29
Località: 46010
Subalterno: 320

Comitato di
Indirizzo: Mantova
Particella n. 268
Prov. Mantova

Scala: 1:1000

5.1.1932



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

SUB LOTTO 2B - PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI AL CUSTODE

Observazione protocollo n. MN0052779 del 30/10/2017

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

riv. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Mellicioni Massimo

Foglio: 29

Iscritto all'atto:

Particella: 220

Geometra

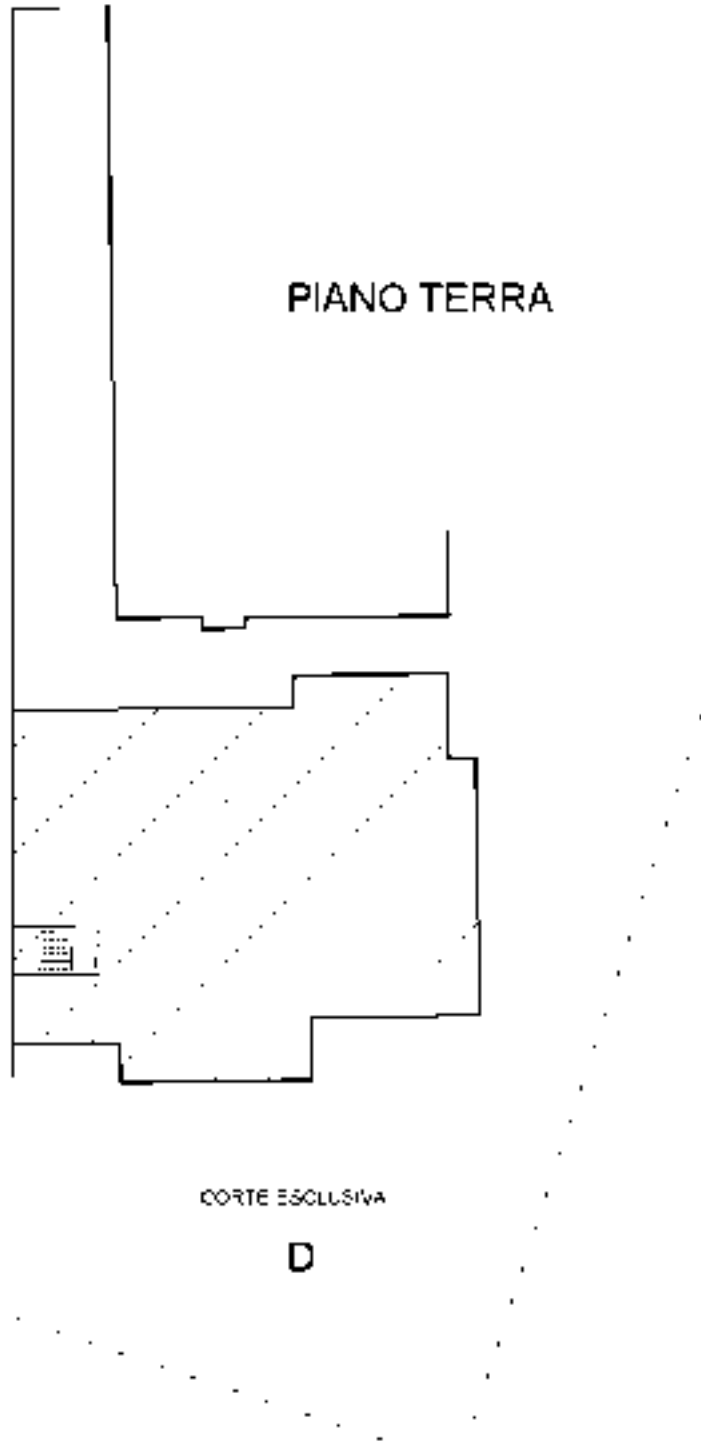
Subalterno: 328

Prov. Brescia

N. 3734

Scheda n. 2

Scala 1:1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 220 - Subalterno 328 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano SI-T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T327191 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

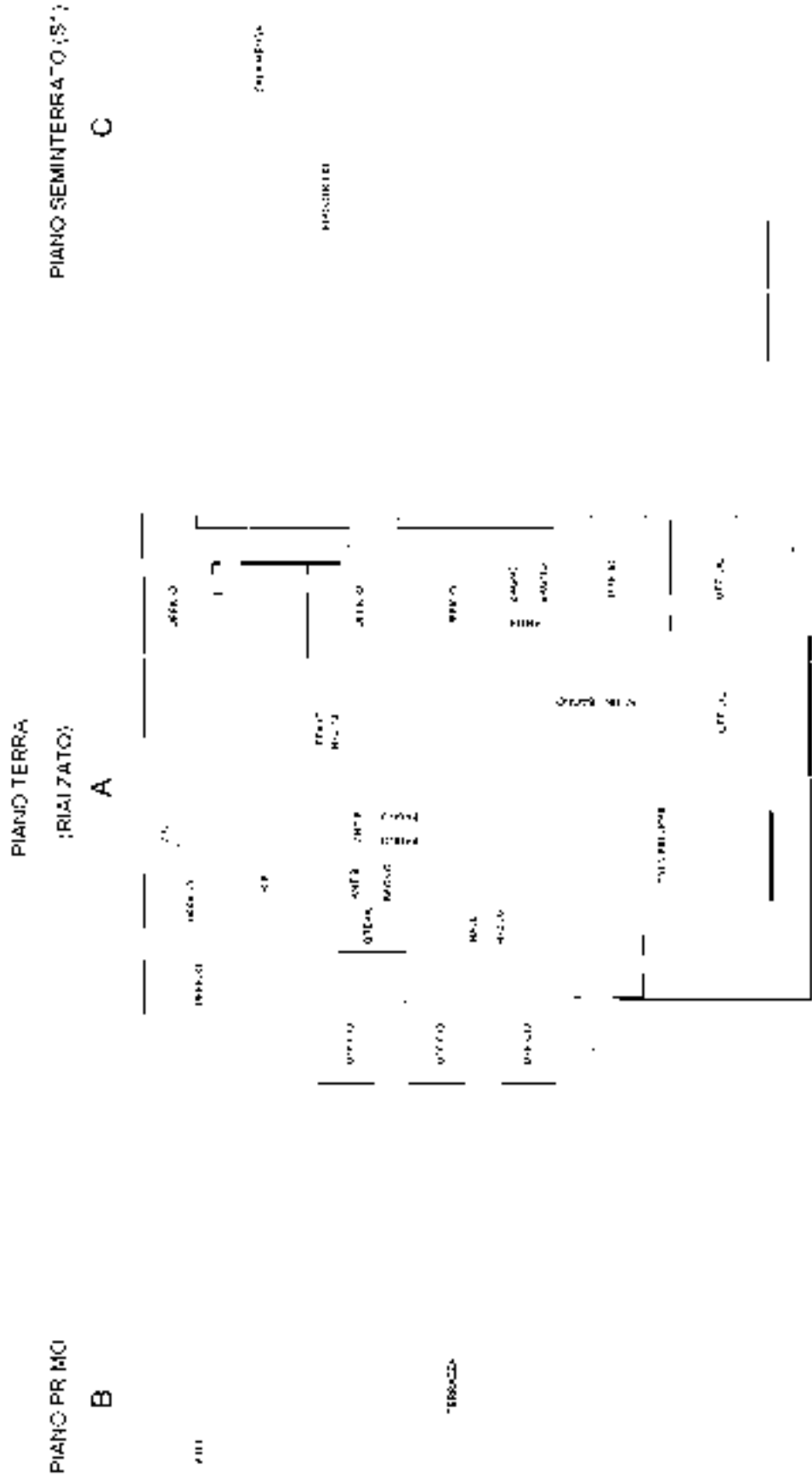
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Mantova

Esclusione sostanziale n. MN0052779-493 30/10/2017
Elementi di riferimento: Comune di Castiglione delle Stiviere
Via Provinciale 114, 37039

Interpretazione Catastro
Catastro
T. 114, 37039
L. 114, 37039
S. 114, 37039
Consiglio di
Intervento
P. 114, 37039
S. 114, 37039

Scala: 1:200

Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. MN0011916 del 21/03/2018

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

inv. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Mellicioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 220

Geometra

Subalterno: 333

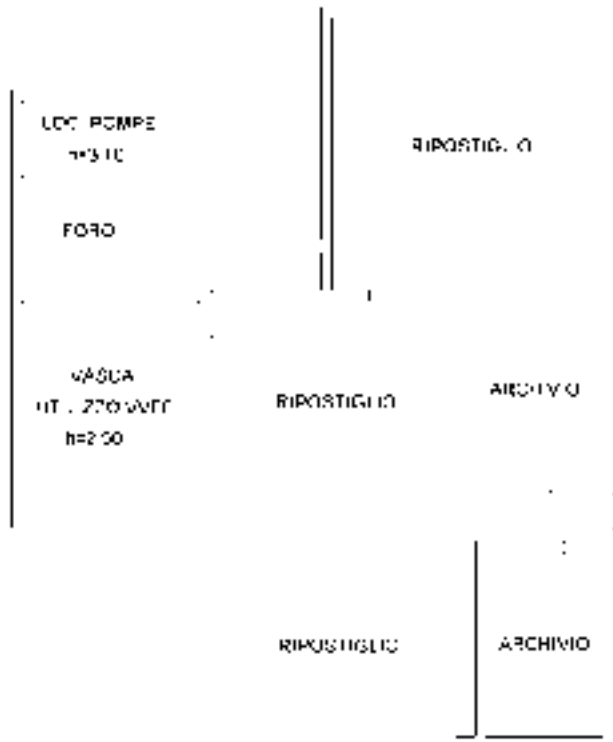
Prov. Brescia

N. 3734

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(SEMINTERRATO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 220 - Subalterno 333 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Divisione protocollo n. MN0076140 del 17/06/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

117. SMC

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Ferrari Maurizio

Figlio: 23

Inserito all'atto:

Particella: 274

Geometra

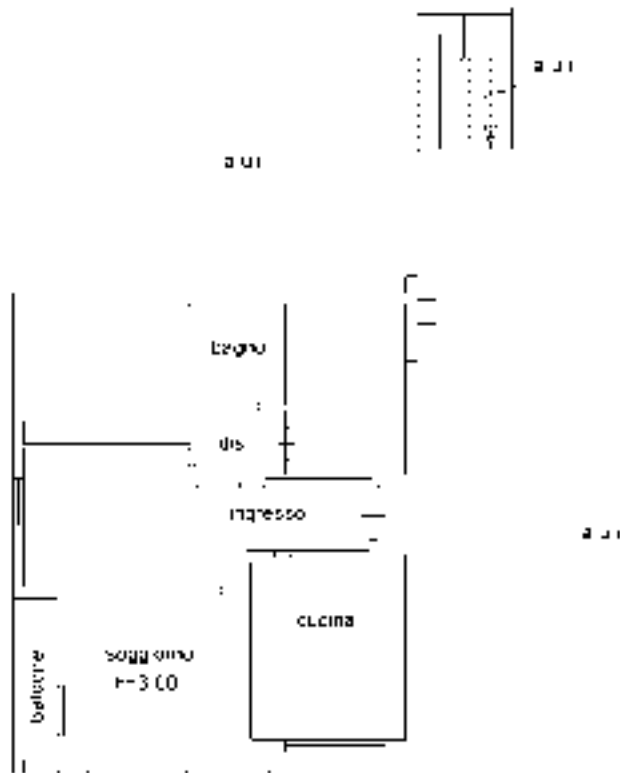
Subalterno: 311

Prov. Brescia

N. 3223

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 220 - Subalterno 323 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano 1

Dichiarazione protocollo n. MN0076140 del 17/06/2009

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpendole

717. SMC

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Ferrari Maurizio

Figlio: 23

Inserito all'atto:

Particella: 274

Geometra

Subalterno: 319

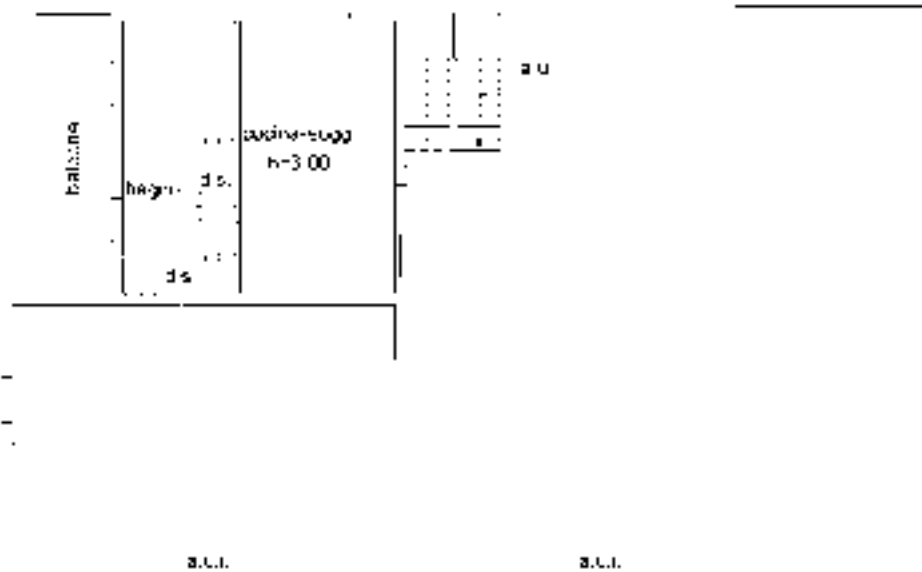
Prov. Brescia

N. 3223

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 220 - Subalterno 322 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano 1

Ultima planimetria in atti

SUB LOTTO 3 - AREA EDIFICATA

Comitato di
Indirizzo
Particella
Area
Prova



Indirizzo
Comune
Prov.
Particella
Sublotto

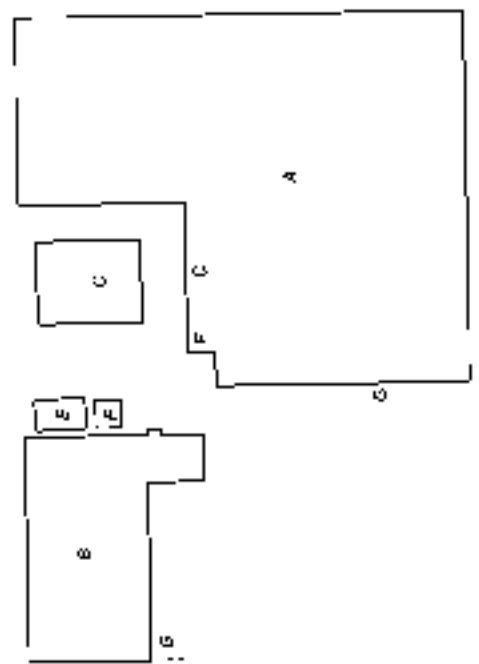
13/06/2018
13/06/2018

Esclusione
di
13/06/2018

Agente delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Sezione
1000

SCHEDA 1 DI 4



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Divisione prototipo n. MN0026651 del 13/06/2018

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

inv. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Mellicioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 220

Geometra

Subalterno: 337

Prov. Brescia

N. 3734

Scheda n. 2

Scala 1:500

SCHEDA 2 DI 4

F
SILICE

C CENTRALE
TERMICA P=500

DEPOSITO
48 DL

A

PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

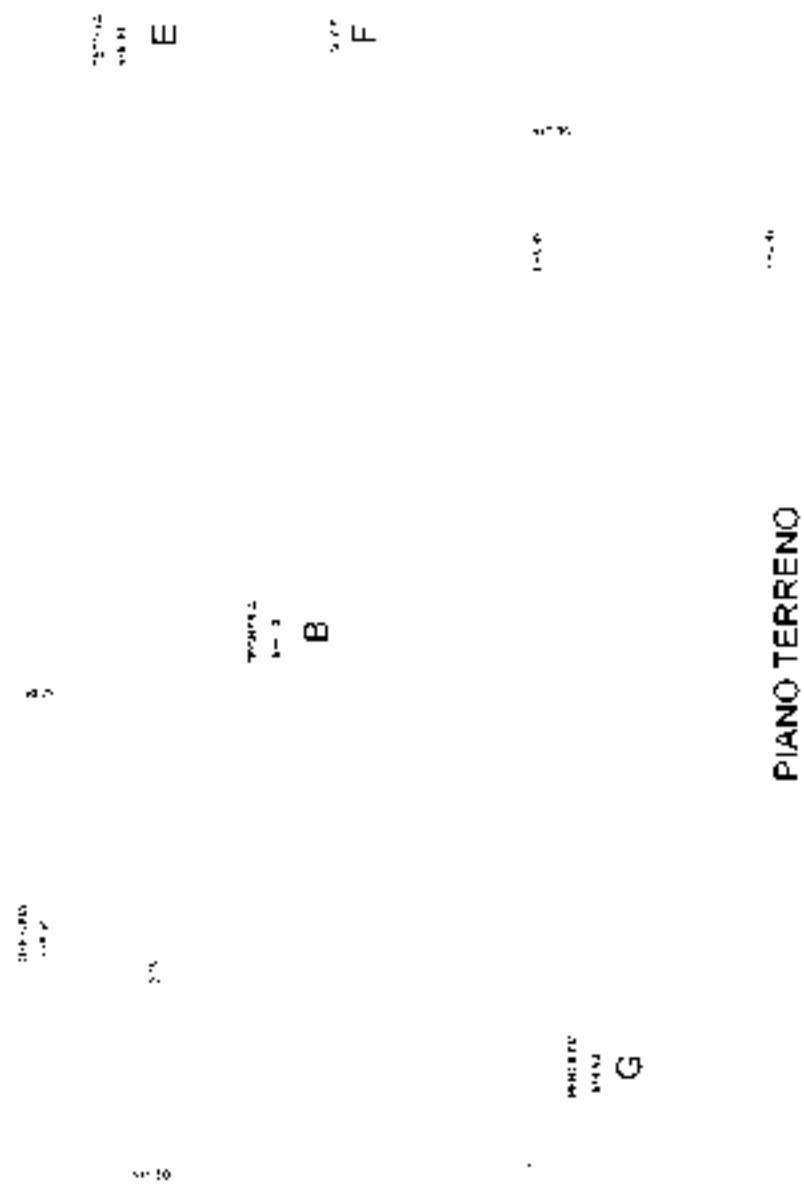
Esclusione intestata a MIN026651493 13/06/2018
Elemento di riferimento: Circolo di Circolazione Edile Sostanziale
Via Mantovana 111, 46100 Mantova

Interventista: Consorzio
Sostanziale
Via S. Maria 29
Località: S. Maria
Sostanziale: S. Maria

Comitato di
Intervento
Via S. Maria 29
Località: S. Maria
Sostanziale: S. Maria

Scala: 1:200

SCHEDA 3 DI 4



PIANO TERRENO

Dichiarazione protocollo n. MN0026651 del 13/06/2018

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

riv. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Melchioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 220

Geometra

Subalterno: 337

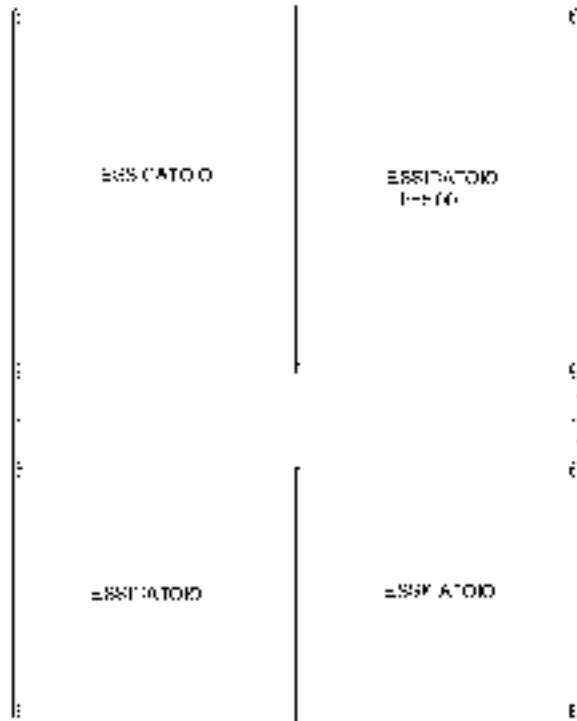
Prov. Brescia

N. 3734

Scheda n. 4

Scala 1:200

SCHEDA 4 DI 4



PIANO TERRENO

C



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 220 - Subalterno 337 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T

Ultima planimetria in atti

BENI CENSIBILI INDIVISI QUOTA 1/3 A SUB-LOTTO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. MN0029697 del 19/04/2013

Planimetria di u i u in Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

n. 79

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Mellicioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 345

Geometra

Subalterno: 2

Prov. Brescia

N. 3734

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T327188 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

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

Dichiarazione protocollo n. MN0039561del 16/09/2021

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

717. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Mellicioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 345

Geometra

Subalterno: 11

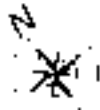
Prov. Brescia

N. 3734

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 345 - Subalterno 10 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. MN0039561del 16/09/2021

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Comune di Castiglione Delle Stiviere

Via Carpenedolo

riv. 77

Identificativi Catastali.

Completata da:

Sezione:

Melchioni Massimo

Foglio: 29

Inserito all'atto:

Particella: 345

Geometra

Subalterno: 11

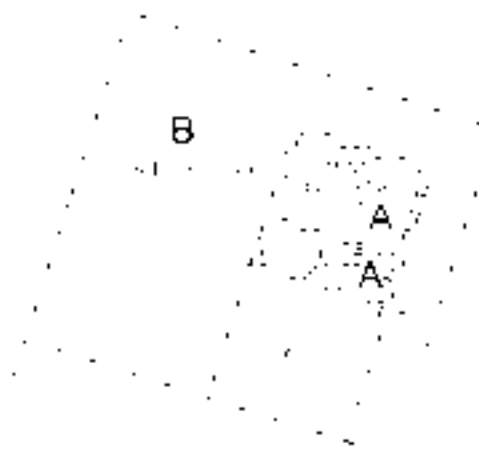
Prov. Brescia

N. 3734

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE(C312) - < Foglio 29 - Particella 345 - Subalterno 11 >
VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

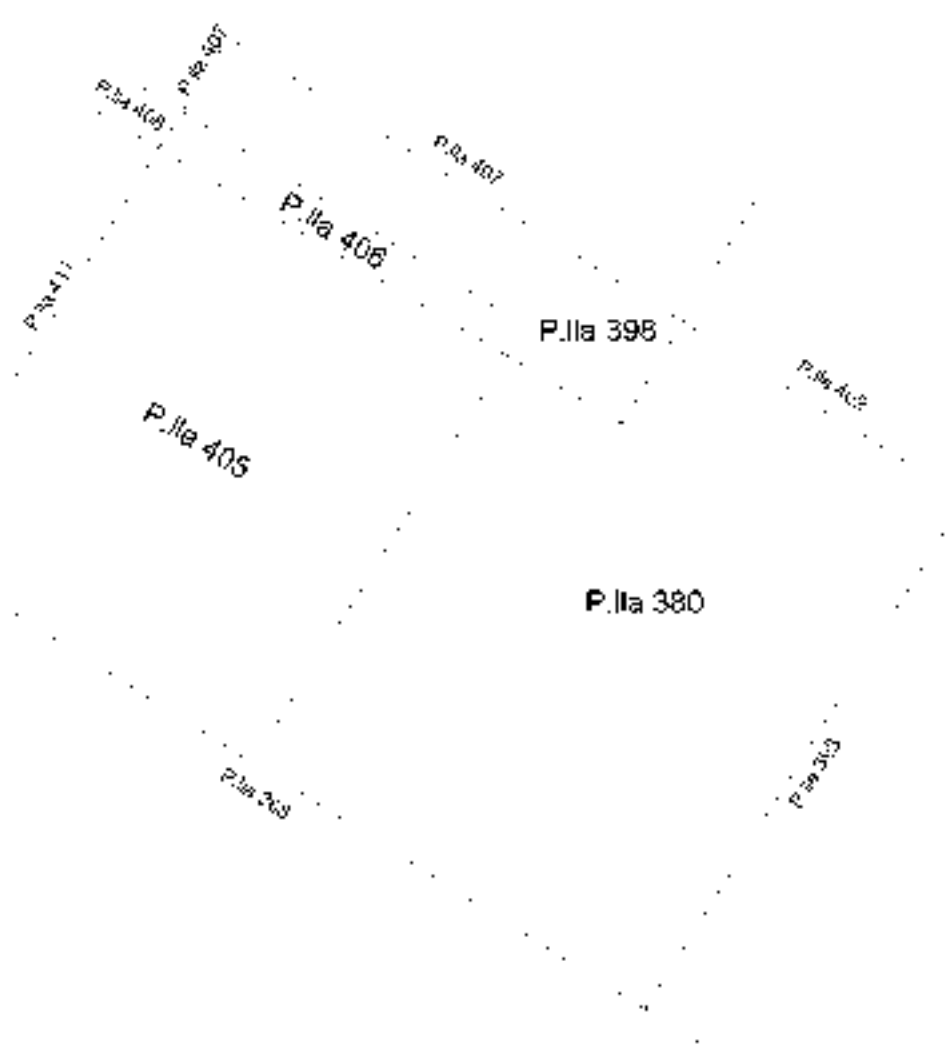
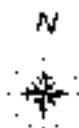
ALLEGATO VIII.

ELABORATI PLANIMETRICI DI SUBALTERNAZIONE DEI FABBRICATI
IN ESAME.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Mantova.

SUB LOTTO 01 _ PARTE AREA EDIFICABILE (PORZIONI DI AREE CATASTO FABBRICATI)

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Mantova	
Compilato da: Melchiori Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3754			
Comune di Castiglione Della Stiviere		Protocollo n. MN0036829 del 21/10/2020	
Servizio: Foglio: 29 Particella: 380		Tipo Mappale n. 36634 del 15/10/2020	
Cantierazione grafica del sublotto		Scala 1 : 1000	



PIANO TERRA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	380	36634	15/10/2020

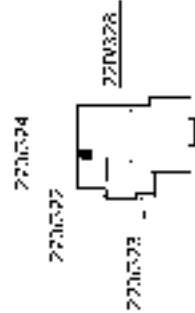
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 4598

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	405	36634	15/10/2020

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via carpenedolo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 3270

ELABORATO PLANIMETRICO Computato da **MATRICE DI FABBRICATI** **INSTRUMENTO** **Geometrico** **N. 6699**
Comune di Castiglione delle Stiviere **Scaloni** **Foglio: 29** **Particella: 204** **Protocollo n. MN0011777 del 05/04/2022**
Denominazione generica dei fabbricati **Via Marpale T. (ex)** **Scala 1 : 2000**

SUB LOTTO 2B E SUB LOTTO 3

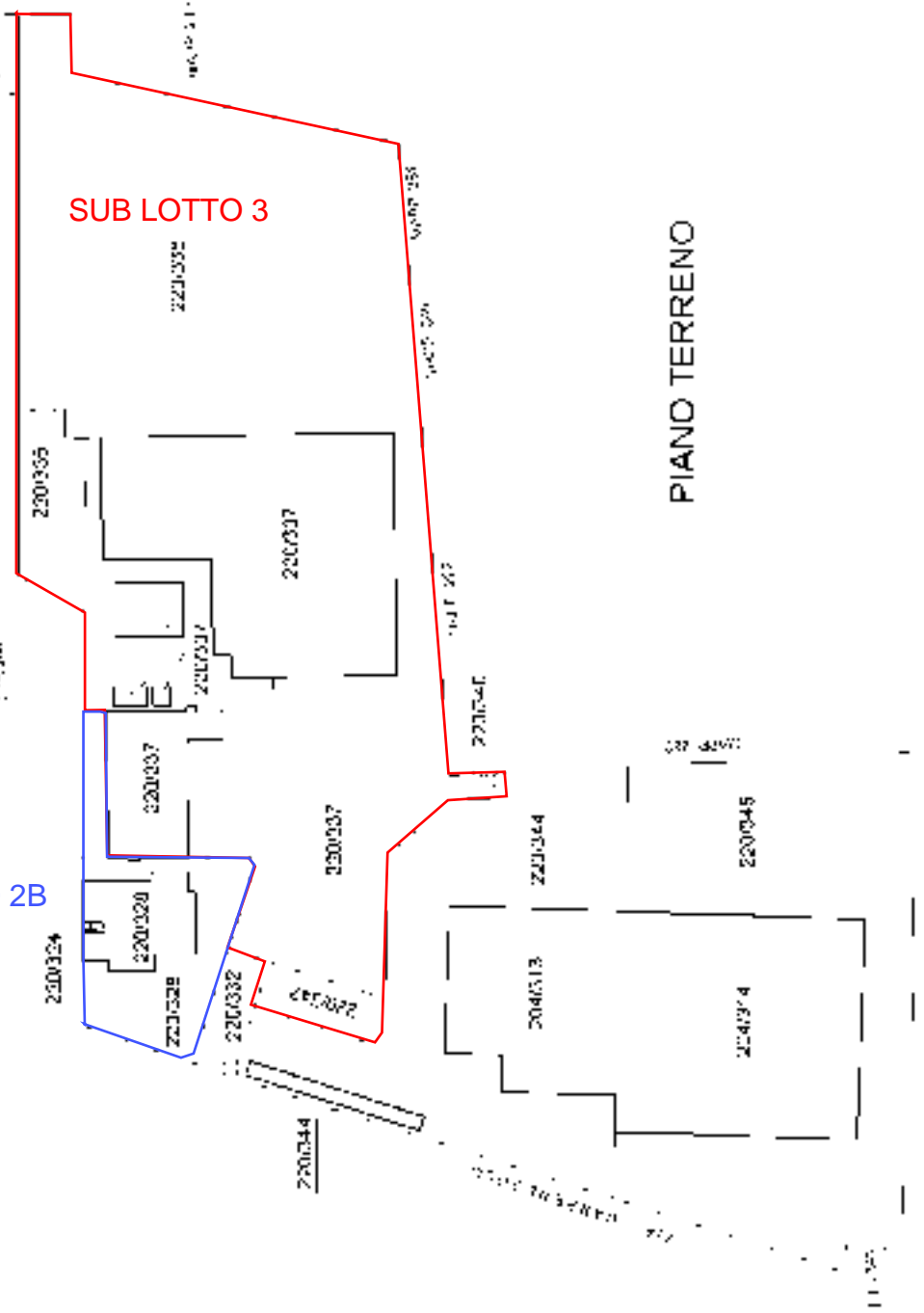


PIANO PRIMO

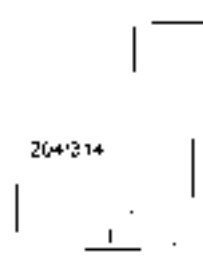


**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(SEMINTERRATO)**

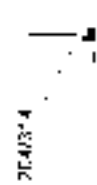
SUB LOTTO 2B



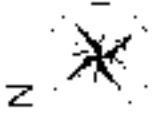
PIANO TERRENO



**PIANO SECONDO
(COPERTURA)**



PIANO PRIMO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	204		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
301						SOPPRESSO
302						SOPPRESSO
303						SOPPRESSO
304						SOPPRESSO
305						SOPPRESSO
306						SOPPRESSO
307						SOPPRESSO
308						SOPPRESSO
309						SOPPRESSO
310						SOPPRESSO
311						SOPPRESSO
312						SOPPRESSO
313	via carpenedolo	77	T			LABORATORIO - U.I.U. GRAFFATO AL MAP. 220 SUB 344.
314	via mantovana vecchia	90	T-1 - 2			AZIENDA MECCANICA - U.I.U. GRAFFATA ALLA P.LLA 220 SUB 345.

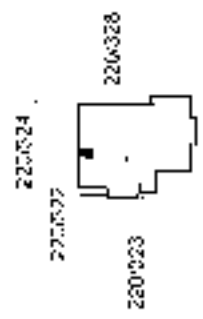
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	220		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
234						SOPPRESSO
301						SOPPRESSO
302						SOPPRESSO
303						SOPPRESSO
304						SOPPRESSO
305						SOPPRESSO
306						SOPPRESSO
307						SOPPRESSO
308						SOPPRESSO
309						SOPPRESSO
310						SOPPRESSO

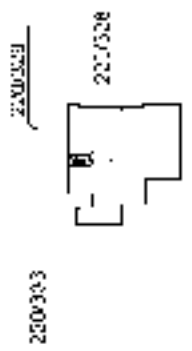
311						SOPPRESSO
312						SOPPRESSO
313						SOPPRESSO
316						SOPPRESSO
317						SOPPRESSO
318						SOPPRESSO
319						SOPPRESSO
320						SOPPRESSO
321						SOPPRESSO
322	via carpenedolo	77	1			ABITAZIONE
323	via carpenedolo	77	1			ABITAZIONE
324	via carpenedolo	77	T-1			B.C.N.C. (INGRESSO E VANO SCALA) AI SUB 322, 323 E 328.
325						SOPPRESSO
326	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO - U.I.U. GRAFFATA ALLA P. LLA 204 SUB 309
327						SOPPRESSO
328	via carpenedolo	77	S1-T - 1			UFFICI
329	via carpenedolo	77	S1-T			B.C.N.C. (VANO SCALA E DISBRIGO) AI SUB 328 E 333.
330						SOPPRESSO
331	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO U.I.U. GRAFFATA CON LA P. LLA 204 SUB 310 E LA P.LLA 345 SUB 6
332	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 387
333	via carpenedolo	77	S1			LOCALE DI DEPOSITO
334	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 626
335	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 882
336	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 9917
337	via carpenedolo	77	T			LOCALE DI DEPOSITO
338	via carpenedolo	77	T			TETTOIA
339						SOPPRESSO
340	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 108
341	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO - U.I.U. GRAFFATA ALLA P. LLA 204 SUB 312.
342	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 443
343	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 183
344	via carpenedolo	79	T			LABORATORIO - U.I.U. GRAFFATA ALLA P.LLA 204 SUB 313.
345	via mantovana vecchia	90	T-1			AZIENDA MECCANICA - U.I.U. GRAFFATA ALLA P.LLA 204 SUB 314.

ELABORATO PLANIMETRICO Computato da **MARCONI MARINO** Invertiti all'altezza Geometrica **N. 3754**
Comune di Castiglione delle Stiviere **Scal.000.** Foglio: 29 **Particella: 268** **Protocollo n. MN0026649 del 13/06/2018**
Denominazione generica del fabbricato **Via Marpale T. (ex)** **Scala 1 : 2000**

SUB LOTTO 2A - OIFICI



PIANO PRIMO



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(SEMINTERRATO)**

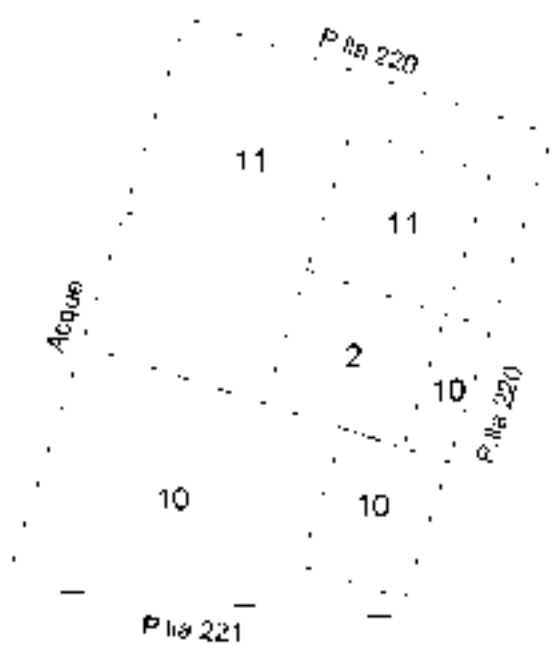
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	268		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
301						SOPPRESSO
302						SOPPRESSO
303						SOPPRESSO
304						SOPPRESSO
305						SOPPRESSO
306						SOPPRESSO
307						SOPPRESSO
308						SOPPRESSO
309						SOPPRESSO
310						SOPPRESSO
311						SOPPRESSO
312						SOPPRESSO
313						SOPPRESSO
314						SOPPRESSO
315						SOPPRESSO
316						SOPPRESSO
317						SOPPRESSO
318	via carpenedolo	77	T			PRODUZIONE BAGNI PREFABBRICATI
319	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO
320	via carpenedolo	77	T			DEPOSITO
321	via carpenedolo	77	T			AREA URBANA DI MQ. 1258

QUOTA INDIVISA 1/3 A SUB LOTTO (CABINE ELETTRICHE)

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Mantova	
Compilato da: Melchiori Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3754			
Comune di Castiglione Della Stiviere		Protocollo n. MN0039561 del 16/09/2021	
Sezione: Foglio: 29	Particella: 345	Tipo Mappale n.	del
Cantierazione grafica del sublotto			Scala 1 : 500



PIANO TERRENO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE		29	345		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via carpenedolo	77	T			CABINA ELETTRICA
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via carpenedolo	77	T			CABINA ELETTRICA
11	via carpenedolo	77	T			CABINA ELETTRICA

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO IX

ESTRATTI DI MAPPA.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Mantova.

PARTICOLARE

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO X.

VISURE CATASTALI.

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (C312) provincia MANTOVA
Soggetto individuato	██████████ sede in ██████████ (CF: ██████████)

1. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	398				F/1		960m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T FRAZIONAMENTO del 19/10/2020 Pratica n. MN0036830 in atti dal 21/10/2020 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18520.1/2020)	

Totale: m² 960

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
		██████████
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 29/02/2020 Pratica n. MN0009795 in atti dal 03/03/2020 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3919.1/2020)		
		(1) Proprietà 1/1

2. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	268	318			D/7				Euro 38.446,00	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2019 Pratica n. MN0023994 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8802.1/2019)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2	29	29	268	319			D/7				Euro 23.680,00	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2019 Pratica n. MN0023994 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8802.1/2019)	Annotazione
3	29	29	268	320			D/7				Euro 15.741,20	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2019 Pratica n. MN0023994 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8802.1/2019)	Annotazione
4	29	29	268	321			F/1		1.258m ²			VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T DIVISIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026649 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE (n. 8192.1/2018)	

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 1.258 Rendita: Euro 77.867,20

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026649 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE (n. 8192.1/2018)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

3. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	220	342			F/1		443m ²			VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T FRAZIONAMENTO del 05/01/2019 Pratica n. MN000353 in atti dal 07/01/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 111.1/2019)	

Totale: m² 443

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà I/1
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/01/2019 Pratica n. MN000353 in atti dal 07/01/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 111.1/2019)			

4. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	345	2			D/1				Euro 64,00	VIA CARPENEDOLO n. 79 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2014 Pratica n. MN0028479 in atti dal 04/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9551.1/2014)	Annotazione
2		29	220	322			A/2	4	4,5 vani	Totale: 84 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²	Euro 267,27	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano I VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/05/2017 Pratica n. MN0024535 in atti dal 18/05/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6469.1/2017)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3		29	220	323			A/2	4	5,0 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse arce scoperte*: 106 m ²	Euro 296,96	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano I	Annotazione
4		29	220	328			D/8				Euro 7.885,20	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano S1-T - I	Annotazione
5		29	380				F/1		4.598m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T	
6		29	220	332			F/1		387m ²			FRAZIONAMENTO del 19/10/2020 Pratica n. MN0036829 in atti dal 21/10/2020 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18521.1/2020)	
7		29	220	333			C/2	2	180m ²	Totale: 192 m ²	Euro 176,63	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano S1	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO N.MN0011235/20192-Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 9,50 m² 5.165 Rendita: Euro 8.690,06

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/2016 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 134331 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9999 n. 35380 registrato in data 05/08/2016 - VERBALE ASSEMBLEA SPA Voltura n. 1956.1/2018 - Pratica n. MN0016028 in atti dal 12/04/2018			

5. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	220	335			F/1		882m ²			VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026651 in atti dal 13/06/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8194.1/2018)	
2		29	220	336			F/1		9,917m ²			VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026651 in atti dal 13/06/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8194.1/2018)	
3		29	220	337			D/7				Euro 14.000,20	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2019 Pratica n. MN0023996 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8804.1/2019)	Annotazione
4		29	220	340			F/1		108m ²			VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026651 in atti dal 13/06/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8194.1/2018)	

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 10,907 Rendita: Euro 14.000,20

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026651 in atti dal 13/06/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8194.1/2018)		

6. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	379	1			F/1		311m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)	
2		29	379	2			F/1		165m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)	
3		29	395	1			F/1		35m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)	
4		29	395	2			F/1		373m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)	
5		29	395	3			F/1		627m ²			VIA CARPENEDOLO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)	

Totale: m² 1.511

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 12/06/2018 Pratica n. MN0026652 in atti dal 13/06/2018 DIVISIONE DI AREE URBANE (n. 8195.1/2018)			

7. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	345	10			D/1				Euro 62,00	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2022 Pratica n. MN0036536 in atti dal 13/09/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36536.1/2022)	Annotazione
2		29	345	11			D/1				Euro 83,60	VIA CARPENEDOLO n. 77 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2022 Pratica n. MN0036536 in atti dal 13/09/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36536.1/2022)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 145,60

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 15/09/2021 Pratica n. MN0039561 in atti dal 16/09/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18814.1/2021)			

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

8. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	29	384		-	BOSCO CEDUO 01	00 45		Euro 0,14	Euro 0,01		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
2	29	385		-	BOSCO CEDUO 01	00 70		Euro 0,22	Euro 0,02		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
3	29	386		-	BOSCO CEDUO 01	02 30		Euro 0,71	Euro 0,07		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
4	29	387		-	BOSCO CEDUO 01	02 30		Euro 0,71	Euro 0,07		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
5	29	389		-	BOSCO CEDUO 01	00 35		Euro 0,11	Euro 0,01		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
6	29	391		-	SEMIN IRRIG 03	12 50	19A	Euro 6,46	Euro 7,75		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	
7	29	393		-	SEMIN IRRIG 03	53 25	19A	Euro 27,50	Euro 33,00		FRAZIONAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. MN0010641 in atti dal 14/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 10641.1/2018)	

Totale: Superficie .71.85 Redditi: Dominicale Euro 35,85 Agrario Euro 40,93

Intestazione degli immobili indicati al n.8

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					(1) Proprietà I/I
I					

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/07/2016 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 134331 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9999 n. 35380 registrato in data 05/08/2016 - VERBALE ASSEMBLEA SPA Voltura n. 1957.1/2018 - Pratica n. MN0016028 in atti dal 12/04/2018
--------------------------	--

9. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	29	396		-	SEMIN IRRIG 03	07 90	19A	Euro 4,90	FRAZIONAMENTO del 08/06/2018 Pratica n. MN0025936 in atti dal 08/06/2018 presentato il 08/06/2018 (n. 25936.1/2018)	
2	29	397		-	SEMIN IRRIG 03	11 10	19A	Euro 6,88	FRAZIONAMENTO del 08/06/2018 Pratica n. MN0025936 in atti dal 08/06/2018 presentato il 08/06/2018 (n. 25936.1/2018)	

Totale: Superficie .19.00 Redditi: Dominicale Euro 9,81 Agrario Euro 11,78

Intestazione degli immobili indicati al n.9

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 08/06/2018 Pratica n. MN0025936 in atti dal 08/06/2018 presentato il 08/06/2018 (n. 25936.1/2018)			

10. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	29	407		-	SEMIN IRRIG 03	49 80	19A	Euro 30,86	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)	
2	29	409		-	SEMIN IRRIG 03	04 95	19A	Euro 3,07	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	29	413		-	SEMIN IRRIG 03	00 40	19A	Euro 0,21 Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)	
4	29	414		-	BOSCO CEDUO 01	01 08		Euro 0,33 Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)	
5	29	417		-	BOSCO CEDUO 01	00 19		Euro 0,06 Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)	

Totale: Superficie .56.42 Redditi: Dominicale Euro 28,88 Agrario Euro 34,22

Intestazione degli immobili indicati al n.10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà I/1
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. MN0036634 in atti dal 15/10/2020 presentato il 15/10/2020 (n. 36634.1/2020)		

11. Immobili siti nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (Codice C312) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	29	402		-	SEMIN IRRIG 03	07 05	19A	Euro 3,64 Euro 4,37	FRAZIONAMENTO del 28/01/2020 Pratica n. MN0004463 in atti dal 28/01/2020 presentato il 28/01/2020 (n. 4463.1/2020)	

Totale: Superficie .07.05 Redditi: Dominicale Euro 3,64 Agrario Euro 4,37

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO del 28/01/2020 Pratica n. MN0004463 in atti dal 28/01/2020 presentato il 28/01/2020 (n. 4463.1/2020)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Totale Generale: vani 9,50 m² 20.244 Rendita: Euro 100.703,06

Totale Generale: Superficie 1.54.32 Redditi: Dominicale Euro 78,18 Agrario Euro 91,30

Unità immobiliari n. 39

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 3,60

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO XI.
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.
Fonte dei dati _ Cened Lombardia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2001700031017 VALIDO FINO AL: 14/11/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
 Indirizzo : VIA CARPENEDOLO 79
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1993-2006
 Superficie utile riscaldata (m²) : 1050.00
 Superficie utile raffrescata (m²) : 1050.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 3280.00
 Volume lordo raffrescato (m³) : 3280.00

Comune catastale		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE				Sezione		Foglio		29		Particella		220	
Subalterni	da	328	a	328	da	a	da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale Ventilazione meccanica Illuminazione
 Climatizzazione estiva Prod. acqua calda sanitaria Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA **D**

EP_{gl, nren}
321.03
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(199,20)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	72760,60 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno 321.03
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	18702,21 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 32.57
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 65.39
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					kWh/m ² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	3280.00	m ³
S – Superficie disperdente	1785.42	m ²
Rapporto S/V	0.54	
EP _{H,nd}	145.82	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0500	-
Y _{it}	1.09	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	Generatore di aria calda	1996		Gas naturale	46.00	0.77	0.79	189.16	
						η_H			
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	1996		Energia elettrica	30.00	0.77	3.47	14.40	
						η_E			
Prod. acqua calda sanitaria						0.51	η_w	1.10	4.55
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					21.00		27.22	112.92	
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 06/11/2017

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ALESSANDRO DALL'ERA	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di laurea in architettura	
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 14/11/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Dati proprietario

Nome e cognome
 Ragione sociale
 Indirizzo
 N. civico
 Comune
 Provincia
 C.A.P.
 Codice fiscale / Partita IVA
 Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 20017-000231/14
 Registrato il 01/04/2014
 Valido fino al 01/04/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Alessandro Dall'Era
 Numero di accreditamento 18951

Dati catastali

Comune catastale	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE			Sezione	Foglio	29	Particella	274
Subaltemi	da	a	da	a	da	a	da	a
309								

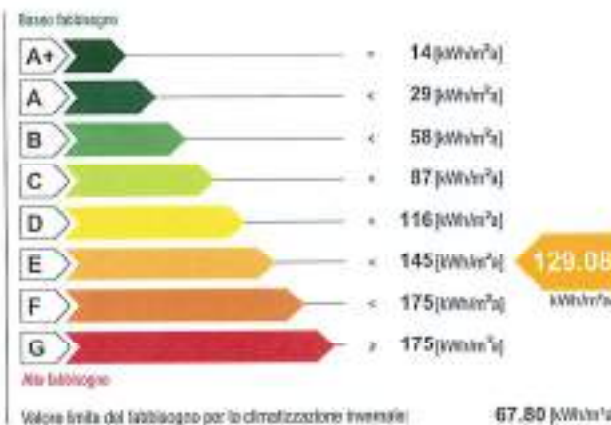
Dati edificio

Provincia MANTOVA
 Comune CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
 Indirizzo VIA CARPENEDOLO, 79
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
 Gradi giorno 2363.0 (GG)
 Categoria dell'edificio E.1(1)
 Anno di costruzione 1977-1992
 Superficie utile 66.42 (m²)
 Superficie disperdente (S) 159.16 (m²)
 Volume lordo riscaldato (V) 282.23 (m³)
 Rapporto S/V 0.56 (m²)
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

Mappa



Classe energetica - EP_n Zona climatica E



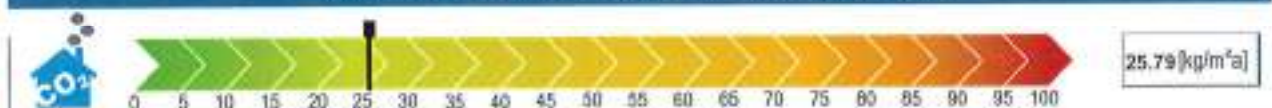
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,e}



01/04/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale $ET_{h,i}$	123.73 [kWh/m ²]
Climatizzazione estiva $ET_{c,i}$	20.22 [kWh/m ²]
Acqua calda sanitaria $ET_{w,i}$	20.98 [kWh/m ²]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale $EP_{h,i}$	129.08 [kWh/m ²]
Climatizzazione estiva $EP_{c,i}$	[kWh/m ²]
Acqua calda sanitaria $EP_{w,i}$	41.68 [kWh/m ²]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{ren}	0.00 [kWh/m ²]
Efficienze medie	
Riscaldamento ϵ_{gpr}	96.00 [%]
Acqua calda sanitaria ϵ_{gpr}	50.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria ϵ_{gpr}	85.00 [%]
Totale per usi termici EP_t	170.76 [kWh/m²]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ²]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			1 24.00 Gas naturale
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _t [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso esterno	72.09	0.59	10	Media	D	10
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione degli coperture						
	Sottituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso esterno	12.7	1.67	4	Bassa	E	4
Impianto	Sostituzione generale di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di eresia						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			15	Media	D	15

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in sé sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alle DGR n.VIA/9016 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Alessandro Dall'Era

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha lo stesso valore di ricevuta del Caricamento Energetico della Regione.





Dati proprietario

Nome e cognome ■
 Ragione sociale ■
 Indirizzo ■
 N. civico ■
 Comune ■
 Provincia ■
 C.A.P. ■
 Codice fiscale / Partita IVA ■
 Telefono ■

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 20017-000232/14
 Registrato il 01/04/2014
 Valido fino al 01/04/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Alessandro Dall'Era
 Numero di accreditamento 18951

Dati catastali

Comune catastale	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE			Sezione	Foglio		29	Particella		274
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
310										

Dati edificio

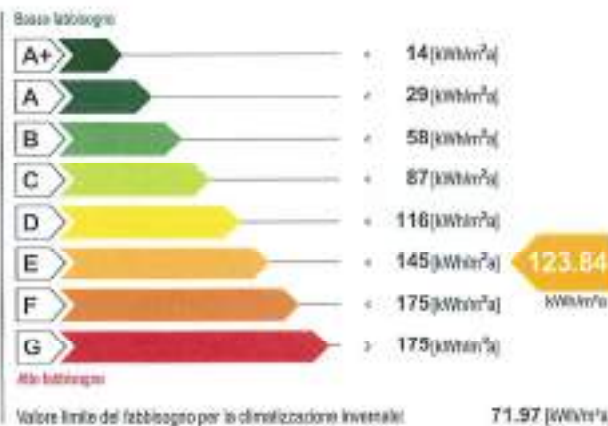
Provincia MANTOVA
 Comune CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
 Indirizzo VIA CARPENEDOLO, 79
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
 Gradi giorno 2363,0 [h°C]
 Categoria dell'edificio E.1(1)
 Anno di costruzione 1977-1992
 Superficie utile 87,13 [m²]
 Superficie disperdente (S) 209,80 [m²]
 Volume lordo riscaldato (V) 345,18 [m³]
 Rapporto SV 0,61 [m²]
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

Mappa



Classe energetica - EP_c Zona climatica E

Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.l., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



valido fino al 01/04/2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_e	116.34 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva ET_c	22.54 (kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria ET_{ACS}	19.82 (kWh/m ² a)
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_e	123.84 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva EP_c	(kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria EP_{ACS}	36.26 (kWh/m ² a)
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{ren}	0.00 (kWh/m ² a)
Efficienze medie	
Riscaldamento $\eta_{g,HP}$	94.00 (%)
Acqua calda sanitaria $\eta_{g,ACS}$	55.00 (%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{g,HP+ACS}$	85.00 (%)
Totale per usi termici EP_t	160.10 (kWh/m ² a)
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_i	0.00 (kWh/m ² a)

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			24.09
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> tele riscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U (W/m ² K) η (%)	Risparmio EP _t (%)	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,e} (%)
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	102,05	0,59	5	Media	E	5
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione dell'involucro						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	15,25	1,65	5	Media	E	5
Impianto	Sostituzione generatori di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di ventilazione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			7	Media	E	7
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note**Firma**

Il Soggetto verificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 40 e 47 del d.p.t. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VM5016 e s.r.l.

Soggetto certificatore
Alessandro Dall'Era

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico della Regione.



2001700023214

valido fino al 01/04/2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023

ALLEGATO XII.
ANALISI RIFIUTI TERRENO SUB – LOTTO 1
Fonte dei dati _ Soggetto specializzato dalla Procedura.

Borgo San Giacomo, 08/03/2024

Spett.le

██████████ ██████████
Via Benedetto Marcello n. 24, Brescia

Trasmessa tramite mail s.olivari@studiootto.srl

**OGGETTO: Analisi rifiuti terreno qualificato come rifiuto presso il sito di Castiglione delle Stiviere della ██████████ in via ██████████
Rendicontazione attività e presentazione degli esiti.**

Gentile Cliente,

con la presente si presentano le risultanze dell'attività di campionamento e analisi dei terreni presso il sito di via Carpenedolo 79 in Castiglione delle Stiviere della società ██████████ in liquidazione giudiziale.

I terreni in oggetto, qualificati normativamente come rifiuti con EER 17 05 04 "Terre e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03", poiché abbandonati presso il sito, sono stati oggetto di campionamento e analisi al fine di verificarne l'idoneità al recupero ai sensi del DM 05/02/1998 e smi.

Nello specifico il DM 05/02/1998 per i rifiuti classificati con EER 17 05 04 prevede la possibilità di recupero mediante utilizzo in recupero ambientali (R10) o per la formazione di rilevati e sottofondi stradali (R5) se conformi alle specifiche previste dal decreto stesso per la tipologia di attività 7.31-bis di cui allegato 1.

Di seguito si riportano la descrizione e le indicazioni previste dal D.M. 05/02/98 in riferimento alle tipologie in oggetto.

7. RIFIUTI CERAMICI ED INERTI	
7.31-bis Tipologia	Terre e rocce di scavo [170504]
7.31-bis 1 Provenienza	Attività di scavo
7.31-bis 2 Caratteristiche del rifiuto	Materiale inerte vario costituito da terra con presenza di ciottoli, sabbia, ghiaia, trovanti, anche di origine antropica
7.31-bis 3 Attività di recupero	a) industria della ceramica e dei laterizi [R5]; b) utilizzo per recuperi ambientali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al presente decreto) [R10]; c) formazione di rilevati e sottofondi stradali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al presente decreto) [R5]

In merito a quanto richiesto al punto 7.31 bis i rifiuti sono stati oggetto di caratterizzazione analitica nel febbraio 2024 ad opera della scrivente società New Consult Ambiente srl, giusto conferimento di incarico, la quale ha eseguito le attività di campionamento e analisi del terreno.

Ai sensi del DPR 120/17 e in conformità alla norma UNI EN 10802:2023 sul cumulo di terreno qualificato come rifiuto, di volumetria pari a circa 9.000 mc, sono stati prelevati complessivamente

n.4 campioni, ottenuti mediante una divisione dell'area totale di indagine in 4 sotto aree e prelevando, per ciascuna di esse, più incrementi a diversa profondità al fine di ottenere un campione medio rappresentativo mediante le successive operazioni di quartatura: si rimanda al Verbale di Campionamento 009.24-V del 07/02/2024 corredato dal relativo Piano.

Le risultanze analitiche, di cui ai Rapporti di Prova del Laboratorio NCA identificati ai nn. 24LA00066-67-68-69 del 01.03.2024 a cui si rinvia per dettagli, mostrano:

- la classificazione del rifiuto come rifiuto non pericoloso;
- la conformità del terreno qualificato come rifiuto ai limiti delle soglie di contaminazione del suolo e sottosuolo (CSC) dei siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (colonna A) e siti ad uso commerciale e industriale (colonna B) della tabella 1 allegato 5, al Titolo V - parte IV del decreto legislativo n. 152/2006 e smi;
- la conformità ai limiti del test di cessione di cui alla tabella 3 del DM 98 e smi.

Alla luce degli esiti analitici il terreno risulta idoneo

- all'invio a recupero presso impianti all'uopo autorizzati per la formazione di rilevati e sottofondi stradali operazione "R5" di cui al p.to 7.31 bis lettera c dell'All.1 del Dm 98 e smi.
- all'utilizzo per recuperi ambientali presso siti all'uopo autorizzati operazione "R10" di cui al p.to 7.31 bis lettera b dell'All.1 del Dm 98 e smi lettera b.

Resta inteso che è responsabilità del produttore la verifica dei requisiti normativi occorrenti per la gestione del terreno qualificato come rifiuto (omologa, formulario, registrazioni etc) e dei titoli autorizzativi dei soggetti a vario titolo coinvolti (trasportatore e impianto/sito di destino), con particolare riferimento a quanto disposto dall'art.5 del DM 98 per il recupero ambientale in procedura semplificata ai sensi dell'art. 214 e 216 del d.lgs. 152/06 e smi, come di seguito riportato.

"Articolo 5 - Recupero ambientale

1. Le attività di recupero ambientale individuate nell'allegato 1 consistono nella restituzione di aree degradate ad usi produttivi o sociali attraverso rimodellamenti morfologici.

2. L'utilizzo dei rifiuti nelle attività di recupero di cui al comma 1 è sottoposto alle procedure semplificate previste dall'articolo 33, del decreto legislativo 5 febbraio 1997 n. 22, a condizione che:

- a) i rifiuti non siano pericolosi;*
- b) sia previsto e disciplinato da apposito progetto approvato dall'autorità competente;*
- c) sia effettuato nel rispetto delle norme tecniche e delle condizioni specifiche previste dal presente decreto per la singola tipologia di rifiuto impiegato, nonché nel rispetto del progetto di cui alla lettera b);*
- d) sia compatibile con le caratteristiche chimico-fisiche, idrogeologiche e geomorfologiche dell'area da recuperare. d-bis) in ogni caso, il contenuto dei contaminanti sia conforme a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati, in funzione della specifica destinazione d'uso del sito."*

Borgo San Giacomo, 08/03/2024

New Consult Ambiente Srl





NEW CONSULT AMBIENTE s.r.l.
consulenza smaltimento rifiuti



MOD 11/T	Rev.07	26/09/2022
----------	--------	------------

Modulo di Verbale di Campionamento

Verbale di Campionamento <u>009.24-V</u>	Data: <u>07/02/24</u>
--	-----------------------

DATI DEL CLIENTE RICHIEDENTE	
DITTA: <u>[REDACTED]</u>	
Unità locale: <u>[REDACTED]</u>	
Referente per il campionamento: <u>Stefania Olivero (liquidatore)</u>	
Descrizione del campione:	<u>Terreno in cumulo per classificazione come rifiuto</u>

INFORMAZIONI GENERALI			
DITTA CAMPIONATRICE: <u>New consult ambiente</u>			
Tecnico campionatore: <u>Francesca Amadei / Veronica Bazzani</u>			
Membri del gruppo di campionamento: (se altri rispetto al tecnico campionatore) <u>David Belloni</u>			
Personale accompagnatore del cliente		<input type="checkbox"/> PRESENTE: _____ <input checked="" type="checkbox"/> NON PRESENTE	
Matrice:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno in cumuli <input type="checkbox"/> Terreno in cumulo da scavo <input type="checkbox"/> Terreno da cassetta catalogatrice <input type="checkbox"/> Altro: _____		
Metodo di campionamento:		<u>UNI EN 10802: 2023</u>	
ORA INIZIO:	<u>8:00</u>	ORA FINE:	<u>14:00</u>
Attrezzature utilizzate per il campionamento:		<input checked="" type="checkbox"/> monouso <input type="checkbox"/> bonificate con _____ da _____	
<u>tabella, serchio, seraccio, scotch, sacchetti PE, Barattolo vuoto</u>			
Natura e aspetto del campione:		Visivo <u>solido, colore marrone</u> Olfattivo <u>inodore</u> Consistenza <u>/</u> Altro <u>/</u>	
Operazioni in campo: <u>quartatura seracciatura in campo a 2 cm assiale di movimentazione meccanica</u>			
Analisi speditive in campo: <u>/</u>			

* prova, tesi plastica, liquido per decantazione attrezzatura e movimentazione meccanica in sito



NEW CONSULT AMBIENTE s.r.l.
consulenza smaltimento rifiuti



Allegati al verbale: PIANO DI CAMPIONAMENTO - FASE DI
PROGETTAZIONE

ALIQUOTE PRELEVATE

Contenitori		Eventuali stabilizzazioni: (tipo e quantità)
n° 8 contenitori in vetro	da ml _____ peso 1 kg	_____
n° 4 contenitori in PE (vacuati)	da ml _____ peso 2 kg	_____
n° _____ vials in _____	da ml _____ peso _____ kg	_____
n° _____ contenitori in _____	da ml _____ peso _____ kg	_____
<input type="checkbox"/> n. 3 aliquote predisposte	Quantità complessiva di campione prelevato: _____ litri 16 kg	
Trasporto	<input type="checkbox"/> antiurto <input type="checkbox"/> refrigerato <input checked="" type="checkbox"/> mezzi propri <input type="checkbox"/> spedizioniere _____	
Conservate da New Consult Ambiente Srl presso laboratorio di Borgo San Giacomo (BS)		

Analisi da eseguire

Riferimento offerta/contratto	Eventuale riferimento normativo /autorizzativo	Eventuale indicazione sui parametri
Prelevativo Lab: 24.001-L	UNI EN 1082:2003	Vedi offerta Lab 24.001-L

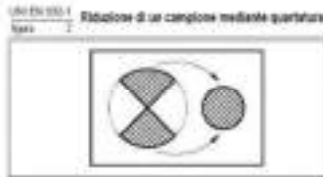
Firma campionatore	Firma cliente	Firma EE CC

PIANO DI CAMPIONAMENTO – FASE DI PROGETTAZIONE

INFORMAZIONI GENERALI

Cliente:	[REDACTED] C.F. [REDACTED] Via [REDACTED] Brescia (BS)
Produttore:	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Unità locale:	Via Carpenedolo, Castiglione delle stiviere (MN)

Obiettivo del campionamento:	Qualificazione terreno come rifiuto
Tipo di materiale:	Terreno
Codice EER:	17 05 04
Stato fisico:	Solido
Stoccaggio:	Area in cumulo – totale 9.000/10.000 m ³

Metodo di campionamento:	UNI EN 10802:2023 + D.lgs 152/2006 e s.m.i.
Attrezzatura:	Paletta, secchio, setaccio, scottex, sacchetti PE, barattoli vetro, guanti, teli plastica, liquido per decontaminazione attrezzatura, movimentazione meccanica in sito
Procedimento:	<p>Divisione dell'area totale in <u>4 sotto aree</u>.</p> <p>Per ogni singola sotto area deve essere effettuato un campionamento in 3 punti a diversa profondità prelevando <u>25 incrementi</u> in totale.</p> <p>Creazione di una torta per quartatura, previo mescolamento degli incrementi, con divisione in 4 parti di dimensione uguale: riduzione, una sola volta, di volume eliminando due porzioni di essa e le restanti porzioni vengono rimescolate e ridistribuite in una torta di dimensioni minori.</p>  <p>Prelevo 1 kg in un <u>sacchetto in PE</u> per il campione del test di cessione; Setaccio a 2 cm il restante materiale con prelievo in <u>2 barattoli di vetro</u> da 1 kg l'uno.</p> <p>Totale campioni prelevati: 8 barattoli vetro 4 sacchetti PE</p>
Note:	

Rapporto di prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

Spett.

Via Benedetto Marcello,24
Brescia (BS)

Produttore: 002197 -

Dati relativi al campioneProdotto dichiarato EER: **17 05 04 - terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03**Descrizione Campione: **Campione omogeneo costituito da terre e rocce**Categoria merceologica: **Rifiuti**Data accettazione: **07/02/2024**Data inizio analisi: **07/02/2024** Data fine analisi: **01/03/2024**Contenitore: **barattolo in vetro+sacco in PE****Nota:**

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato da personale di New Consult Ambiente S.r.l. la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la propria responsabilità. I dati di campionamento sono in questo caso sotto la responsabilità di New Consult Ambiente S.r.l..

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato dal Committente la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione, il luogo ed il metodo di campionamento, le modalità di trasporto e conservazione ed eventuali informazioni aggiuntive sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la sua responsabilità.

Il Laboratorio non si ritiene in alcun modo responsabile dei dati forniti direttamente dal Cliente.

Dati di campionamentoData: **07/02/2024**Campionamento a cura di: **personale tecnico del laboratorio**Luogo: **Sito di via Carpenedolo Castigione Delle Stiviere (MN)**Punto di prelievo: **Punto 3*** Metodo di Campionamento: **UNI 10802:2023+D.Lgs 152/2006 e s.m.i.**Trasporto: **personale tecnico del laboratorio**Note al campionamento: **Rif. verbale di Campionamento 009.24-V****RISULTATI ANALITICI**

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A	Col.B
<i>Metodo</i>					
* Amianto	mg/kg s.s.	< 100		1000 (Sup)	1000 (Sup)
(s) CNR IRSA App.III 64 Vol 3 1996+M.U. 1078:06					
residuo a 105°C	%	86,6	± 3,5		
UNI EN 15934:2012 solo/only Met A					

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
* arsenico EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 50 (Sup)
* cadmio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		2 (Sup) 15 (Sup)
* cobalto EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 250 (Sup)
* cromo Totale EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	16		150 (Sup) 800 (Sup)
cromo VI (s)CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986	mg/kg s.s.	< 0,2		2 (Sup) 15 (Sup)
* mercurio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		1 (Sup) 5 (Sup)
* nichel EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	11		120 (Sup) 500 (Sup)
* piombo EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	20		100 (Sup) 1000 (Sup)
* rame EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	10		120 (Sup) 600 (Sup)
* zinco EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	23		150 (Sup) 1500 (Sup)
idrocarburi pesanti C>12 (s)ISO 16703: 2004	mg/kg s.s.	6,5		50 (Sup) 750 (Sup)
benzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,1 (Sup) 2 (Sup)
etilbenzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
stirene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
toluene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
xilene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria organici aromatici (da 20 a 23) (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		1 (Sup) 100 (Sup)
benzo(a)antracene (s) UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
benzo(a)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
benzo(b)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(k)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(g,h,i)perilene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
crisene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
dibenzo(a,e)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,l)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,i)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)antracene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
indeno(1,2,3-c,d)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria policiclici aromatici (da 25 a 34) (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		10 (Sup) 100 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

(s): i parametri contrassegnati con questo simbolo sono eseguiti in subappalto a laboratorio terzo accreditato n° 1222L.

L'incertezza è espressa nelle unità di misura del parametro a cui si riferisce.

Limiti: D.Lgs 152/06 parte IV - Titolo V, allegato 5 - Tab.1 Colonna A e B

Dichiarazione di conformità: Tutti i parametri analizzati compresi nella tabella 1 colonna A e B dell' allegato 5 al titolo V della 4ª parte del D. Lgs n°152 del 03/04/2006 rientrano nei limiti definiti nelle citate colonne.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

24LA00068/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* pH <i>UNI EN ISO 10523: 2012</i>	unità pH	8,5	
* richiesta chimica di ossigeno (COD) <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l O2	< 15	30 (Sup)
* Nitrati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	2	50 (Sup)
* Fluoruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,6	1,5 (Sup)
* Solfati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	< 20	250 (Sup)
* cianuri <i>analisi spettrofotometrica</i>	µg/l	< 20	50 (Sup)
* Cloruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,7	100 (Sup)
* Bario <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	0,01	1 (Sup)
* Rame <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	0,05 (Sup)
* Zinco <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	3 (Sup)
* berillio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	10 (Sup)
* cobalto <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	250 (Sup)
* nichel <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	10 (Sup)
* vanadio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	250 (Sup)
* arsenico <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* cadmio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	5 (Sup)
* cromo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	50 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

24LA00068/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* piombo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* selenio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	10 (Sup)
* mercurio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 1	1 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

Dichiarazione di conformità: Limiti: All. 3 D.M. 05/04/2016, n°186

Il campione in questione ripetuto ai parametri analizzati, risulta CONFORME ai limiti sopracitati.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

Tecnico di Laboratorio
Francesca Amadei

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Fine del rapporto di prova n° 24LA00068

Per l'interpretazione dei risultati si prega di prendere visione della nota interpretativa allegata al presente RDP

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.



Nota tecnica interpretativa allegata al Rapporto di Prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

Spett.

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Si ritiene innanzitutto corretto evidenziare come la normativa vigente in materia di rifiuti preveda in modo specifico che la classificazione di un rifiuto sia effettuata dal produttore/detentore dello stesso, al quale sotto la propria responsabilità spetta la decisione finale della classificazione se pur basata su specifici pareri tecnici elaborati da terze parti in base a risultati analitici e ad eventuali informazioni fornite a queste circa l'origine e caratteristiche del rifiuto

Codice EER: 17 05 04
Descrizione: terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03
Classe di pericolosità: Nessuna

GIUDIZIO

I Risultati analitici si riferiscono soltanto al campione analizzato, ferma restando la sua rappresentatività rispetto alla massa del rifiuto. La caratterizzazione del rifiuto è subordinata alla conoscenza delle materie prime utilizzate ed al ciclo di produzione che ha generato il rifiuto. I parametri da determinare ed il processo di attribuzione delle caratteristiche di pericolo sono stati valutati in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni ricevute dal Cliente sulle materie prime utilizzate, relative schede di sicurezza e sul ciclo produttivo. Il Cliente è responsabile della veridicità delle informazioni fornite.

Visti i risultati analitici sui parametri richiesti dal cliente o prescelti in base alle nostre conoscenze e alle informazioni ricevute circa le caratteristiche delle sostanze presenti nel rifiuto, secondo:

- Le definizioni di legge di Rifiuto
 - La Decisione 2003/532/CE, come modificata dalla Decisione 955/2014, ovvero l'Elenco Europeo dei Rifiuti
 - Il Regolamento 1357/2014 (corrispondente all'allegato III alla direttiva 2008/98) ovvero le caratteristiche di pericolo dei rifiuti
 - Il Regolamento 2017/997-II Regolamento 2019/1021/UE-Gli orientamenti tecnici sulla classificazione dei rifiuti secondo la Commissione Europea
 - Il principio di precauzione e di proporzione e relativamente ai parametri analizzati
- Lo si può Classificare come:

IDONEITÀ AL RECUPERO

Il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti delle soglie di contaminazione del suolo e sottosuolo (CSC) dei siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (colonna A) e siti ad uso commerciale e industriale (colonna B) della tabella 1 allegato 5, al Titolo V - parte IV del decreto legislativo n. 152/2006 e smi.

Visti gli esiti analitici, il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti del test di cessione di cui alla tab. 3 del DM 98 e smi e, pertanto, secondo quanto previsto dal p.to 7.31 bis dell'All.1 del Dm 98 e smi, risulta idoneo alle seguenti attività di recupero

- "utilizzo per recuperi ambientali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R10" (p.to 7.31 bis lettera b dell'All.1 del Dm 98 e smi lettera b);
- formazione di rilevati e sottofondi stradali ((il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R5" (p.to 7.31 bis lettera c dell'All.1 del Dm 98 e smi)

Si precisa che il recupero del rifiuto è subordinato al rispetto da parte del produttore del rifiuto di tutte le condizioni previste dal DM 98 e smi per l'attività di recupero specifica (R5 e R10), quali caratteristiche e provenienza, oltre che quanto previsto dall'art.5 dello stesso decreto (recupero ambientale R10).

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Classificazione del rifiuto secondo le normative vigenti.

Il presente documento viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato. Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

NEW CONSULT AMBIENTE S.R.L. Via VIII Marzo, 21/23 25022 - Borgo San Giacomo (BS)
Tel. 030 9408020/21 - Fax. 030 9408004 E-mail: info@nca.it Cap. Soc. € 46.800,00 i.v.
C.F. / P.IVA REG. IMPRESE BS. n° 03083180178 - R.E.A. BRESCIA n° 320709
SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2015 E UNI EN ISO 14001:2015

Rapporto di prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

Spett.

[REDACTED]

Produttore: 002197 - Pe Pietro Legnami in liquidazione Giudiziale

Dati relativi al campione

Prodotto dichiarato EER: **17 05 04 - terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03**

Descrizione Campione: **Campione omogeneo costituito da terre e rocce**

Categoria merceologica: **Rifiuti**

Data accettazione: **07/02/2024**

Data inizio analisi: **07/02/2024** Data fine analisi: **01/03/2024**

Contenitore: **barattolo in vetro+sacco in PE**

Nota:

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato da personale di New Consult Ambiente S.r.l. la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la propria responsabilità. I dati di campionamento sono in questo caso sotto la responsabilità di New Consult Ambiente S.r.l..

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato dal Committente la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione, il luogo ed il metodo di campionamento, le modalità di trasporto e conservazione ed eventuali informazioni aggiuntive sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la sua responsabilità.

Il Laboratorio non si ritiene in alcun modo responsabile dei dati forniti direttamente dal Cliente.

Dati di campionamento

Data: **07/02/2024**

Campionamento a cura di: **personale tecnico del laboratorio**

Luogo: **Sito di via Carpenedolo Castigione Delle Stiviere (MN)**

Punto di prelievo: **Punto 4**

* Metodo di Campionamento: **UNI 10802:2023+D.Lgs 152/2006 e s.m.i.**

Trasporto: **personale tecnico del laboratorio**

Note al campionamento: **Rif. verbale di Campionamento 009.24-V**

RISULTATI ANALITICI

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
* Amianto (s) CNR IRSA App.III 64 Vol 3 1996+M.U. 1078:06	mg/kg s.s.	< 100		1000 (Sup) 1000 (Sup)
residuo a 105°C UNI EN 15934:2012 solo/only Met A	%	86,6	± 3,5	

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
* arsenico EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 50 (Sup)
* cadmio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		2 (Sup) 15 (Sup)
* cobalto EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 250 (Sup)
* cromo Totale EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	15		150 (Sup) 800 (Sup)
cromo VI (s) CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986	mg/kg s.s.	< 0,2		2 (Sup) 15 (Sup)
* mercurio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		1 (Sup) 5 (Sup)
* nichel EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	10		120 (Sup) 500 (Sup)
* piombo EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	16		100 (Sup) 1000 (Sup)
* rame EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	10		120 (Sup) 600 (Sup)
* zinco EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	20		150 (Sup) 1500 (Sup)
idrocarburi pesanti C>12 (s) ISO 16703: 2004	mg/kg s.s.	32,9		50 (Sup) 750 (Sup)
benzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,1 (Sup) 2 (Sup)
etilbenzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
stirene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
toluene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
xilene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria organici aromatici (da 20 a 23) (s) EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		1 (Sup) 100 (Sup)
benzo(a)antracene (s) UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
benzo(a)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
benzo(b)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(k)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(g,h,i)perilene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
crisene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
dibenzo(a,e)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,l)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,i)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)antracene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
indeno(1,2,3-c,d)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria policiclici aromatici (da 25 a 34) (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		10 (Sup) 100 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

(s): i parametri contrassegnati con questo simbolo sono eseguiti in subappalto a laboratorio terzo accreditato n° 1222L.

L'incertezza è espressa nelle unità di misura del parametro a cui si riferisce.

Limiti: D.Lgs 152/06 parte IV - Titolo V, allegato 5 - Tab.1 Colonna A e B

Dichiarazione di conformità: Tutti i parametri analizzati compresi nella tabella 1 colonna A e B dell' allegato 5 al titolo V della 4^a parte del D. Lgs n°152 del 03/04/2006 rientrano nei limiti definiti nelle citate colonne.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

24LA00069/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004			
Parametro Metodo	U.M.	Risultato	Limite
* pH <i>UNI EN ISO 10523: 2012</i>	unità pH	8,6	
* richiesta chimica di ossigeno (COD) <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l O2	< 15	30 (Sup)
* Nitrati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	2	50 (Sup)
* Fluoruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,5	1,5 (Sup)
* Solfati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	< 20	250 (Sup)
* cianuri <i>analisi spettrofotometrica</i>	µg/l	< 20	50 (Sup)
* Cloruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,9	100 (Sup)
* Bario <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	0,01	1 (Sup)
* Rame <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	0,05 (Sup)
* Zinco <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	3 (Sup)
* berillio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	10 (Sup)
* cobalto <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	250 (Sup)
* nichel <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	10 (Sup)
* vanadio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	250 (Sup)
* arsenico <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* cadmio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	5 (Sup)
* cromo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	50 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00069 del 01/03/2024

24LA00069/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* piombo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* selenio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	10 (Sup)
* mercurio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 1	1 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

Dichiarazione di conformità: Limiti: All. 3 D.M. 05/04/2016, n°186

Il campione in questione rispetto ai parametri analizzati, risulta CONFORME ai limiti sopracitati.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

Tecnico di Laboratorio
Francesca Amadei

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Fine del rapporto di prova n° 24LA00069

Per l'interpretazione dei risultati si prega di prendere visione della nota interpretativa allegata al presente RDP

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

Spett.

Produttore: 002197 - [REDACTED]

Dati relativi al campione

Prodotto dichiarato EER: **17 05 04 - terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03**

Descrizione Campione: **Campione omogeneo costituito da terre e rocce**

Categoria merceologica: **Rifiuti**

Data accettazione: **07/02/2024**

Data inizio analisi: **07/02/2024** Data fine analisi: **01/03/2024**

Contenitore: **barattolo in vetro+sacco in PE**

Nota:

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato da personale di New Consult Ambiente S.r.l. la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la propria responsabilità. I dati di campionamento sono in questo caso sotto la responsabilità di New Consult Ambiente S.r.l..

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato dal Committente la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione, il luogo ed il metodo di campionamento, le modalità di trasporto e conservazione ed eventuali informazioni aggiuntive sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la sua responsabilità.

Il Laboratorio non si ritiene in alcun modo responsabile dei dati forniti direttamente dal Cliente.

Dati di campionamento

Data: **07/02/2024**

Campionamento a cura di: **personale tecnico del laboratorio**

Luogo: **Sito di via Carpenedolo Castigione Delle Stiviere (MN)**

Punto di prelievo: **Punto 1**

* Metodo di Campionamento: **UNI 10802:2023+D.Lgs 152/2006 e s.m.i.**

Trasporto: **personale tecnico del laboratorio**

Note al campionamento: **Rif. verbale di Campionamento 009.24-V**

RISULTATI ANALITICI

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A	Col.B
<i>Metodo</i>					
* Amianto (s)CNR IRSA App.III 64 Vol 3 1996+M.U. 1078:06	mg/kg s.s.	< 100		1000 (Sup)	1000 (Sup)
residuo a 105°C UNI EN 15934:2012 solo/only Met A	%	87,4	± 3,5		

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
* arsenico EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 50 (Sup)
* cadmio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		2 (Sup) 15 (Sup)
* cobalto EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 250 (Sup)
* cromo Totale EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	17		150 (Sup) 800 (Sup)
cromo VI (s)CNR IRSA 16 64 Vol.3 1986	mg/kg s.s.	< 0,2		2 (Sup) 15 (Sup)
* mercurio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		1 (Sup) 5 (Sup)
* nichel EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	12		120 (Sup) 500 (Sup)
* piombo EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	18		100 (Sup) 1000 (Sup)
* rame EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	11		120 (Sup) 600 (Sup)
* zinco EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	27		150 (Sup) 1500 (Sup)
idrocarburi pesanti C>12 (s)ISO 16703: 2004	mg/kg s.s.	6,2		50 (Sup) 750 (Sup)
benzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,1 (Sup) 2 (Sup)
etilbenzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
stirene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
toluene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
xilene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria organici aromatici (da 20 a 23) (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		1 (Sup) 100 (Sup)
benzo(a)antracene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
benzo(a)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
benzo(b)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(k)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(g,h,i)perilene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
crisene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
dibenzo(a,e)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,l)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,i)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)antracene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
indeno(1,2,3-c,d)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria policiclici aromatici (da 25 a 34) (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		10 (Sup) 100 (Sup)

(*) : i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

(s) : i parametri contrassegnati con questo simbolo sono eseguiti in subbappalto a laboratorio terzo accreditato n° 1222L.

L'incertezza è espressa nelle unità di misura del parametro a cui si riferisce.

Limiti: D.Lgs 152/06 parte IV - Titolo V, allegato 5 - Tab.1 Colonna A e B

Dichiarazione di conformità: Tutti i parametri analizzati compresi nella tabella 1 colonna A e B dell' allegato 5 al titolo V della 4ª parte del D. Lgs n°152 del 03/04/2006 rientrano nei limiti definiti nelle citate colonne.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

24LA00066/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* pH <i>UNI EN ISO 10523: 2012</i>	unità pH	8,3	
* richiesta chimica di ossigeno (COD) <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l O2	< 15	30 (Sup)
* Nitrati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	4	50 (Sup)
* Fluoruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,5	1,5 (Sup)
* Solfati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	< 20	250 (Sup)
* cianuri <i>analisi spettrofotometrica</i>	µg/l	< 20	50 (Sup)
* Cloruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	1,0	100 (Sup)
* Bario <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	0,02	1 (Sup)
* Rame <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	0,05 (Sup)
* Zinco <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	3 (Sup)
* berillio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	10 (Sup)
* cobalto <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	250 (Sup)
* nichel <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	10 (Sup)
* vanadio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	250 (Sup)
* arsenico <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* cadmio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	5 (Sup)
* cromo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	50 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

24LA00066/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* piombo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* selenio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	10 (Sup)
* mercurio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 1	1 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

Dichiarazione di conformità: Limiti: All. 3 D.M. 05/04/2016, n°186

Il campione in questione rispetto ai parametri analizzati, risulta CONFORME ai limiti sopracitati.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

Tecnico di Laboratorio
Francesca Amadei

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Fine del rapporto di prova n° 24LA00066

Per l'interpretazione dei risultati si prega di prendere visione della nota interpretativa allegata al presente RDP

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.



Nota tecnica interpretativa allegata al Rapporto di Prova n° 24LA00068 del 01/03/2024

Spett.

[Redacted recipient information]

Si ritiene innanzitutto corretto evidenziare come la normativa vigente in materia di rifiuti preveda in modo specifico che la classificazione di un rifiuto sia effettuata dal produttore/detentore dello stesso, al quale sotto la propria responsabilità spetta la decisione finale della classificazione se pur basata su specifici pareri tecnici elaborati da terze parti in base a risultati analitici e ad eventuali informazioni fornite a queste circa l'origine e caratteristiche del rifiuto

Codice EER: 17 05 04
Descrizione: terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03
Classe di pericolosità: Nessuna

GIUDIZIO

I Risultati analitici si riferiscono soltanto al campione analizzato, ferma restando la sua rappresentatività rispetto alla massa del rifiuto. La caratterizzazione del rifiuto è subordinata alla conoscenza delle materie prime utilizzate ed al ciclo di produzione che ha generato il rifiuto. I parametri da determinare ed il processo di attribuzione delle caratteristiche di pericolo sono stati valutati in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni ricevute dal Cliente sulle materie prime utilizzate, relative schede di sicurezza e sul ciclo produttivo. Il Cliente è responsabile della veridicità delle informazioni fornite.

Visti i risultati analitici sui parametri richiesti dal cliente o prescelti in base alle nostre conoscenze e alle informazioni ricevute circa le caratteristiche delle sostanze presenti nel rifiuto, secondo:

- Le definizioni di legge di Rifiuto
- La Decisione 2003/532/CE, come modificata dalla Decisione 955/2014, ovvero l'Elenco Europeo dei Rifiuti
- Il Regolamento 1357/2014 (corrispondente all'allegato III alla direttiva 2008/98) ovvero le caratteristiche di pericolo dei rifiuti
- Il Regolamento 2017/997-II Regolamento 2019/1021/UE-Gli orientamenti tecnici sulla classificazione dei rifiuti secondo la Commissione Europea
- Il principio di precauzione e di proporzione e relativamente ai parametri analizzati

Lo si può Classificare come:

****RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO****

IDONEITÀ AL RECUPERO

Il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti delle soglie di contaminazione del suolo e sottosuolo (CSC) dei siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (colonna A) e siti ad uso commerciale e industriale (colonna B) della tabella 1 allegato 5, al Titolo V - parte IV del decreto legislativo n. 152/2006 e smi.

Visti gli esiti analitici, il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti del test di cessione di cui alla tab. 3 del DM 98 e smi e, pertanto, secondo quanto previsto dal p.to 7.31 bis dell'All.1 del Dm 98 e smi, risulta idoneo alle seguenti attività di recupero

- "utilizzo per recuperi ambientali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R10" (p.to 7.31 bis lettera b dell'All.1 del Dm 98 e smi lettera b);
- formazione di rilevati e sottofondi stradali ((il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R5" (p.to 7.31 bis lettera c dell'All.1 del Dm 98 e smi)

Si precisa che il recupero del rifiuto è subordinato al rispetto da parte del produttore del rifiuto di tutte le condizioni previste dal DM 98 e smi per l'attività di recupero specifica (R5 e R10), quali caratteristiche e provenienza, oltre che quanto previsto dall'art.5 dello stesso decreto (recupero ambientale R10).

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Classificazione del rifiuto secondo le normative vigenti.

Il presente documento viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato. Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

NEW CONSULT AMBIENTE S.R.L. Via VIII Marzo, 21/23 25022 - Borgo San Giacomo (BS)
Tel. 030 9408020/21 - Fax. 030 9408004 E-mail: info@nca.it Cap. Soc. € 46.800,00 i.v.
C.F. / P.IVA REG. IMPRESE BS, n° 03083180178 - R.E.A. BRESCIA n° 320709
SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2015 E UNI EN ISO 14001:2015

Rapporto di prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

Spett.

Produttore: 002197 - [REDACTED]

Dati relativi al campione

Prodotto dichiarato EER: **17 05 04 - terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03**

Descrizione Campione: **Campione omogeneo costituito da terre e rocce**

Categoria merceologica: **Rifiuti**

Data accettazione: **07/02/2024**

Data inizio analisi: **07/02/2024** Data fine analisi: **01/03/2024**

Contenitore: **barattolo in vetro+sacco in PE**

Nota:

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato da personale di New Consult Ambiente S.r.l. la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la propria responsabilità. I dati di campionamento sono in questo caso sotto la responsabilità di New Consult Ambiente S.r.l..

Nel caso in cui il campione sia stato prelevato dal Committente la denominazione e descrizione del rifiuto, il codice EER e relativa descrizione, il luogo ed il metodo di campionamento, le modalità di trasporto e conservazione ed eventuali informazioni aggiuntive sono state comunicate a New Consult Ambiente S.r.l. dal Committente (o da un suo incaricato) sotto la sua responsabilità.

Il Laboratorio non si ritiene in alcun modo responsabile dei dati forniti direttamente dal Cliente.

Dati di campionamento

Data: **07/02/2024**

Campionamento a cura di: **personale tecnico del laboratorio**

Luogo: **Sito di via Carpenedolo Castigione Delle Stiviere (MN)**

Punto di prelievo: **Punto 2**

* Metodo di Campionamento: **UNI 10802:2023+D.Lgs 152/2006 e s.m.i.**

Trasporto: **personale tecnico del laboratorio**

Note al campionamento: **Rif. verbale di Campionamento 009.24-V**

RISULTATI ANALITICI

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A	Col.B
<i>Metodo</i>					
* Amianto (s) CNR IRSA App.III 64 Vol 3 1996+M.U. 1078:06	mg/kg s.s.	< 100		1000 (Sup)	1000 (Sup)
residuo a 105°C UNI EN 15934:2012 solo/only Met A	%	88,8	± 3,6		

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
* arsenico EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 50 (Sup)
* cadmio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		2 (Sup) 15 (Sup)
* cobalto EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		20 (Sup) 250 (Sup)
* cromo Totale EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	13		150 (Sup) 800 (Sup)
cromo VI (s) CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986	mg/kg s.s.	< 0,2		2 (Sup) 15 (Sup)
* mercurio EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	< 1		1 (Sup) 5 (Sup)
* nichel EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	9		120 (Sup) 500 (Sup)
* piombo EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	14		100 (Sup) 1000 (Sup)
* rame EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	9		120 (Sup) 600 (Sup)
* zinco EPA 3050B 1996 + EPA 6010D 2018	mg/kg s.s.	17		150 (Sup) 1500 (Sup)
idrocarburi pesanti C>12 (s) ISO 16703: 2004	mg/kg s.s.	8,0		50 (Sup) 750 (Sup)
benzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,1 (Sup) 2 (Sup)
etilbenzene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
stirene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
toluene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
xilene (s)EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		0,5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria organici aromatici (da 20 a 23) (s) EPA 5021A 2014 + EPA 8260D 2018	mg/kg s.s.	< 0,05		1 (Sup) 100 (Sup)
benzo(a)antracene (s) UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

Parametro	U.M.	Risultato	Incertezza	Col.A - Col.B
<i>Metodo</i>				
benzo(a)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
benzo(b)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(k)fluorantene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,5 (Sup) 10 (Sup)
benzo(g,h,i)perilene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
crisene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
dibenzo(a,e)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,l)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,i)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		0,1 (Sup) 10 (Sup)
dibenzo(a,h)antracene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
indeno(1,2,3-c,d)pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		0,1 (Sup) 10 (Sup)
pirene (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,001		5 (Sup) 50 (Sup)
sommatoria policiclici aromatici (da 25 a 34) (s)UNI EN 17503:2022	mg/kg s.s.	< 0,002		10 (Sup) 100 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

(s): i parametri contrassegnati con questo simbolo sono eseguiti in subappalto a laboratorio terzo accreditato n° 1222L.

L'incertezza è espressa nelle unità di misura del parametro a cui si riferisce.

Limiti: D.Lgs 152/06 parte IV - Titolo V, allegato 5 - Tab.1 Colonna A e B

Dichiarazione di conformità: Tutti i parametri analizzati compresi nella tabella 1 colonna A e B dell' allegato 5 al titolo V della 4ª parte del D. Lgs n°152 del 03/04/2006 rientrano nei limiti definiti nelle citate colonne.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

24LA00067/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* pH <i>UNI EN ISO 10523: 2012</i>	unità pH	8,9	
* richiesta chimica di ossigeno (COD) <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l O2	< 15	30 (Sup)
* Nitrati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	2	50 (Sup)
* Fluoruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	0,4	1,5 (Sup)
* Solfati <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	< 20	250 (Sup)
* cianuri <i>analisi spettrofotometrica</i>	µg/l	< 20	50 (Sup)
* Cloruri <i>analisi spettrofotometrica</i>	mg/l	1,1	100 (Sup)
* Bario <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	0,01	1 (Sup)
* Rame <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	0,05 (Sup)
* Zinco <i>EPA 6010D 2018</i>	mg/l	< 0,01	3 (Sup)
* berillio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	10 (Sup)
* cobalto <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	250 (Sup)
* nichel <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	10 (Sup)
* vanadio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	6	250 (Sup)
* arsenico <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* cadmio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 2	5 (Sup)
* cromo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 5	50 (Sup)

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.

Rapporto di prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

24LA00067/01 Eluato ottenuto secondo UNI EN 12457-2:2004i

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Limite
* piombo <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	50 (Sup)
* selenio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 10	10 (Sup)
* mercurio <i>EPA 6010D 2018</i>	µg/l	< 1	1 (Sup)

(*): i parametri e le attività contrassegnati con l'asterisco non sono soggette ad accreditamento Accredia.

Dichiarazione di conformità: Limiti: All. 3 D.M. 05/04/2016, n°186

Il campione in questione rispetto ai parametri analizzati, risulta CONFORME ai limiti sopracitati.

L'espressione di conformità del risultato non tiene conto dell'incertezza estesa di misura: la valutazione è eseguita sulla scorta degli esiti delle prove condotte attraverso il confronto diretto del risultato ottenuto (R) rispetto al valore limite (VL) di riferimento.

Tecnico di Laboratorio
Francesca Amadei

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia N. 220 Sez. A -
Chimico

Fine del rapporto di prova n° 24LA00067

Per l'interpretazione dei risultati si prega di prendere visione della nota interpretativa allegata al presente RDP

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova, nel caso di campionamento a cura del cliente, i risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

L'incertezza estesa, ove riportata, è calcolata al livello di confidenza del 95% con fattore copertura K=2.

Il rapporto di prova originale viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato.

Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.



Nota tecnica interpretativa allegata al Rapporto di Prova n° 24LA00067 del 01/03/2024

Spett.

[Redacted]

Si ritiene innanzitutto corretto evidenziare come la normativa vigente in materia di rifiuti preveda in modo specifico che la classificazione di un rifiuto sia effettuata dal produttore/detentore dello stesso, al quale sotto la propria responsabilità spetta la decisione finale della classificazione se pur basata su specifici pareri tecnici elaborati da terze parti in base a risultati analitici e ad eventuali informazioni fornite a queste circa l'origine e caratteristiche del rifiuto

Codice EER: 17 05 04

Descrizione: terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03

Classe di pericolosità: Nessuna

GIUDIZIO

I Risultati analitici si riferiscono soltanto al campione analizzato, ferma restando la sua rappresentatività rispetto alla massa del rifiuto. La caratterizzazione del rifiuto è subordinata alla conoscenza delle materie prime utilizzate ed al ciclo di produzione che ha generato il rifiuto. I parametri da determinare ed il processo di attribuzione delle caratteristiche di pericolo sono stati valutati in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni ricevute dal Cliente sulle materie prime utilizzate, relative schede di sicurezza e sul ciclo produttivo. Il Cliente è responsabile della veridicità delle informazioni fornite.

Visti i risultati analitici sui parametri richiesti dal cliente o prescelti in base alle nostre conoscenze e alle informazioni ricevute circa le caratteristiche delle sostanze presenti nel rifiuto, secondo:

-Le definizioni di legge di Rifiuto

-La Decisione 2003/532/CE, come modificata dalla Decisione 955/2014, ovvero l'Elenco Europeo dei Rifiuti

-Il Regolamento 1357/2014 (corrispondente all'allegato III alla direttiva 2008/98) ovvero le caratteristiche di pericolo dei rifiuti

-Il Regolamento 2017/997-II Regolamento 2019/1021/UE-Gli orientamenti tecnici sulla classificazione dei rifiuti secondo la Commissione Europea

-Il principio di precauzione e di proporzione e relativamente ai parametri analizzati

Lo si può Classificare come:

****RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO****

IDONEITÀ AL RECUPERO

Il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti delle soglie di contaminazione del suolo e sottosuolo (CSC) dei siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (colonna A) e siti ad uso commerciale e industriale (colonna B) della tabella 1 allegato 5, al Titolo V - parte IV del decreto legislativo n. 152/2006 e smi.

Visti gli esiti analitici, il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti del test di cessione di cui alla tab. 3 del DM 98 e smi e, pertanto, secondo quanto previsto dal p.to 7.31 bis dell'All.1 del Dm 98 e smi, risulta idoneo alle seguenti attività di recupero

• "utilizzo per recuperi ambientali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R10" (p.to 7.31 bis lettera b dell'All.1 del Dm 98 e smi lettera b);

• formazione di rilevati e sottofondi stradali ((il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R5" (p.to 7.31 bis lettera c dell'All.1 del Dm 98 e smi)

Si precisa che il recupero del rifiuto è subordinato al rispetto da parte del produttore del rifiuto di tutte le condizioni previste dal DM 98 e smi per l'attività di recupero specifica (R5 e R10), quali caratteristiche e provenienza, oltre che quanto previsto dall'art.5 dello stesso decreto (recupero ambientale R10).

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia
N. 220 Sez. A - Chimico

Classificazione del rifiuto secondo le normative vigenti.

Il presente documento viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato. Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.



Nota tecnica interpretativa allegata al Rapporto di Prova n° 24LA00066 del 01/03/2024

Spett.

[Redacted recipient information]

Si ritiene innanzitutto corretto evidenziare come la normativa vigente in materia di rifiuti preveda in modo specifico che la classificazione di un rifiuto sia effettuata dal produttore/detentore dello stesso, al quale sotto la propria responsabilità spetta la decisione finale della classificazione se pur basata su specifici pareri tecnici elaborati da terze parti in base a risultati analitici e ad eventuali informazioni fornite a queste circa l'origine e caratteristiche del rifiuto

Codice EER: 17 05 04

Descrizione: terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03

Classe di pericolosità: Nessuna

GIUDIZIO

I Risultati analitici si riferiscono soltanto al campione analizzato, ferma restando la sua rappresentatività rispetto alla massa del rifiuto. La caratterizzazione del rifiuto è subordinata alla conoscenza delle materie prime utilizzate ed al ciclo di produzione che ha generato il rifiuto. I parametri da determinare ed il processo di attribuzione delle caratteristiche di pericolo sono stati valutati in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni ricevute dal Cliente sulle materie prime utilizzate, relative schede di sicurezza e sul ciclo produttivo. Il Cliente è responsabile della veridicità delle informazioni fornite.

Visti i risultati analitici sui parametri richiesti dal cliente o prescelti in base alle nostre conoscenze e alle informazioni ricevute circa le caratteristiche delle sostanze presenti nel rifiuto, secondo:

-Le definizioni di legge di Rifiuto

-La Decisione 2003/532/CE, come modificata dalla Decisione 955/2014, ovvero l'Elenco Europeo dei Rifiuti

-Il Regolamento 1357/2014 (corrispondente all'allegato III alla direttiva 2008/98) ovvero le caratteristiche di pericolo dei rifiuti

-Il Regolamento 2017/997-Il Regolamento 2019/1021/UE-Gli orientamenti tecnici sulla classificazione dei rifiuti secondo la Commissione Europea

-Il principio di precauzione e di proporzione e relativamente ai parametri analizzati

Lo si può Classificare come:

****RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO****

IDONEITÀ AL RECUPERO

Il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti delle soglie di contaminazione del suolo e sottosuolo (CSC) dei siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale (colonna A) e siti ad uso commerciale e industriale (colonna B) della tabella 1 allegato 5, al Titolo V - parte IV del decreto legislativo n. 152/2006 e smi.

Visti gli esiti analitici, il campione di rifiuto sottoposto a prova risulta conforme ai limiti del test di cessione di cui alla tab. 3 del DM 98 e smi e, pertanto, secondo quanto previsto dal p.to 7.31 bis dell'All.1 del Dm 98 e smi, risulta idoneo alle seguenti attività di recupero

• "utilizzo per recuperi ambientali (il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R10" (p.to 7.31 bis lettera b dell'All.1 del Dm 98 e smi lettera b);

• formazione di rilevati e sottofondi stradali ((il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al decreto) R5" (p.to 7.31 bis lettera c dell'All.1 del Dm 98 e smi)

Si precisa che il recupero del rifiuto è subordinato al rispetto da parte del produttore del rifiuto di tutte le condizioni previste dal DM 98 e smi per l'attività di recupero specifica (R5 e R10), quali caratteristiche e provenienza, oltre che quanto previsto dall'art.5 dello stesso decreto (recupero ambientale R10).

Responsabile di Laboratorio
Dott. PAOLO ZANIERI
Ordine dei Chimici e dei Fisici della
provincia di Brescia
N. 220 Sez. A - Chimico

Classificazione del rifiuto secondo le normative vigenti.

Il presente documento viene fornito in formato digitale e firmato con sistema di firma digitale certificata dal responsabile autorizzato. Eventuali copie stampate del suddetto documento digitale originale non hanno validità legale.