

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2022



**CONFORMITÀ IMMOBILI IN VIA GOLGI 11, 13 A
PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS)**

1 - PREMESSE

La presente relazione è inerente alla conformità urbanistica - edile e catastale degli immobili di proprietà della società [REDACTED] siti in via Golgi 11 - 13 a Palazzolo sull'Oglio (BS) e in particolare approfondisce gli aspetti esposti nella relazione "considerazioni in merito ai beni immobili" redatta dal sottoscritto e datata 19.01.2024.

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un capannone con uffici e appartamento custode così identificato catastalmente:

foglio 30

mapp. 204/7	via Golgi13, P.1, cat. A/2, cl. 04, vani 5	RC€ 658,48
mapp. 204/11	via Golgi 13, P.2, cat. D/1,	RC€ 836,00
mapp. 204/12	via Golgi, P.T, cat. F/1, mq 63	
mapp. 204/13	via Golgi 9, P.T-1, cat. D/7,	RC€ 23.000,00
mapp. 204/14	via Golgi 13, P.T-1, cat. D/7,	RC€ 11.300,00
mapp. 204/15	via Gardale, P.T, cat. D/1,	RC€ 110,00
mapp. 204/16	via Gardale, P.T, cat. D/1,	RC€ 260,00
mapp. 204/17	via Gardale, P.T, cat. F/1, mq 280	

In tale relazione vengono espone le seguenti considerazioni inerenti alla conformità degli immobili in via Golgi di seguito riportate per facilità di lettura:

- conformità urbanistica - edile:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha prodotto le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto:

n.	pratica		data	rilasciata a	indirizzo immobile	oggetto
1	licenza di costruire	prot. 5211	02/09/1970	██████	via Fusline	nuovo fabbricato ad uso stabilimento industriale con uffici e abitazione custode
2	licenza di costruire	prot. 2476	22/04/1973	██████	via Fusline	cabina elettrica
3	licenza edilizia	prot. 8199	18/03/1975	██████	via Fusline	ampliamento capannone
4	certificato di agibilità	pratica 4593	25/08/1976	██████	via Fusline	capannone (licenza 5211)
5	certificato di agibilità	pratica 4594	25/08/1976	██████	via Fusline	ampliamento capannone (licenza 8199)
6	certificato di abitabilità	prot. 6530	25/08/1976	██████	via Fusline	abitazione civile (licenza 5211)
7	concessione	prot. 8601	25/09/1985	██████	via Golgi	costruzione recinzione
8	concessione	prot. 10783	24/10/1985	██████	via Golgi	costruzione camino
9	concessione	prot. 6719	21/05/1987	██████	via Golgi	installazione impianto di verniciatura
10	comunicazione opere interne	prot. 9886	01/07/1988	██████	via Golgi	modifica tramezze interne piano primo
11	concessione	prot. 10963	12/08/1988	██████	via Golgi	sistemazione ingresso fabbricato
12	concessione	prot. 16940	11/11/1992	██████	via Golgi	formazione nuova apertura e tettoia
13	concessione	prot. 14031	18/09/1996	██████	via Golgi	sostituzione e modifica copertura magazzino, formazione centrale termica
14	concessione	prot. 23413	22/01/1997	██████	via Golgi	spostamento protone ingresso e alcune uscite di sicurezza
15	SCIA	prot. 14596	30/05/2012	██████████ ████	via Europa	smaltimento lastre di copertura in cemento amianto, realizzazione nuova copertura in lastre in lamiera grecata e sostituzione del materassino coibente, installazione impianto fotovoltaico in copertura

n.	pratica		data	rilasciata a	indirizzo immobile	oggetto
16	SCIA	prot. 17802	04/07/2012	[REDACTED]	via Europa	variante in corso d'opera alla SCIA con prot. 14596 del 30/05/2012 per la realizzazione di una cabina di alloggiamento degli inverter dell'impianto fotovoltaico
17	comunicazione di eseguita attività	prot. 1575	17/01/2013	[REDACTED]	via Europa	demolizione di gronda pericolante sul lato nord di via Gardale, per un oggetto di m 1
18	SCIA	5/2020	08/01/2020	[REDACTED]	via Golgi	frazionamento unità produttive senza opere

Confrontando visivamente lo stato dei luoghi con le tavole allegate alle pratiche edilizie fornite non si evidenziano sostanziali difformità se non differenze nelle partizioni interne dei locali.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica è stata eseguita mediante semplice confronto tra lo stato di fatto e i progetti autorizzativi reperiti senza eseguire alcun rilievo strumentale.

- conformità catastale

Confrontando visivamente lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali fornite al sottoscritto (foglio 30 particella 204 sub 7 del 14.11.1997, foglio 30 particella 204 sub 11 prot. BS0066256 del 06.04.2016, foglio 30 particella 204 sub 13, 14, 15, 16 ed elaborato planimetrico prot. BS0028192 del 18.02.2020) si evidenziano difformità nella disposizione di alcune tramezze interne.

Si precisa che la verifica della conformità catastale è stata eseguita mediante semplice confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali fornite senza eseguire alcun rilievo strumentale.

2 - ULTERIORI ACCERTAMENTI URBANISTICI - EDILI

In data 24.02.2026 la società [REDACTED] ha trasmesso la documentazione reperita, mediante proprio tecnico incaricato, presso gli uffici comunali.

La documentazione visionata è la seguente, con evidenziate in grassetto quelle non consultate precedentemente e quindi non elencate nella relazione del 2024 (allegato 1):

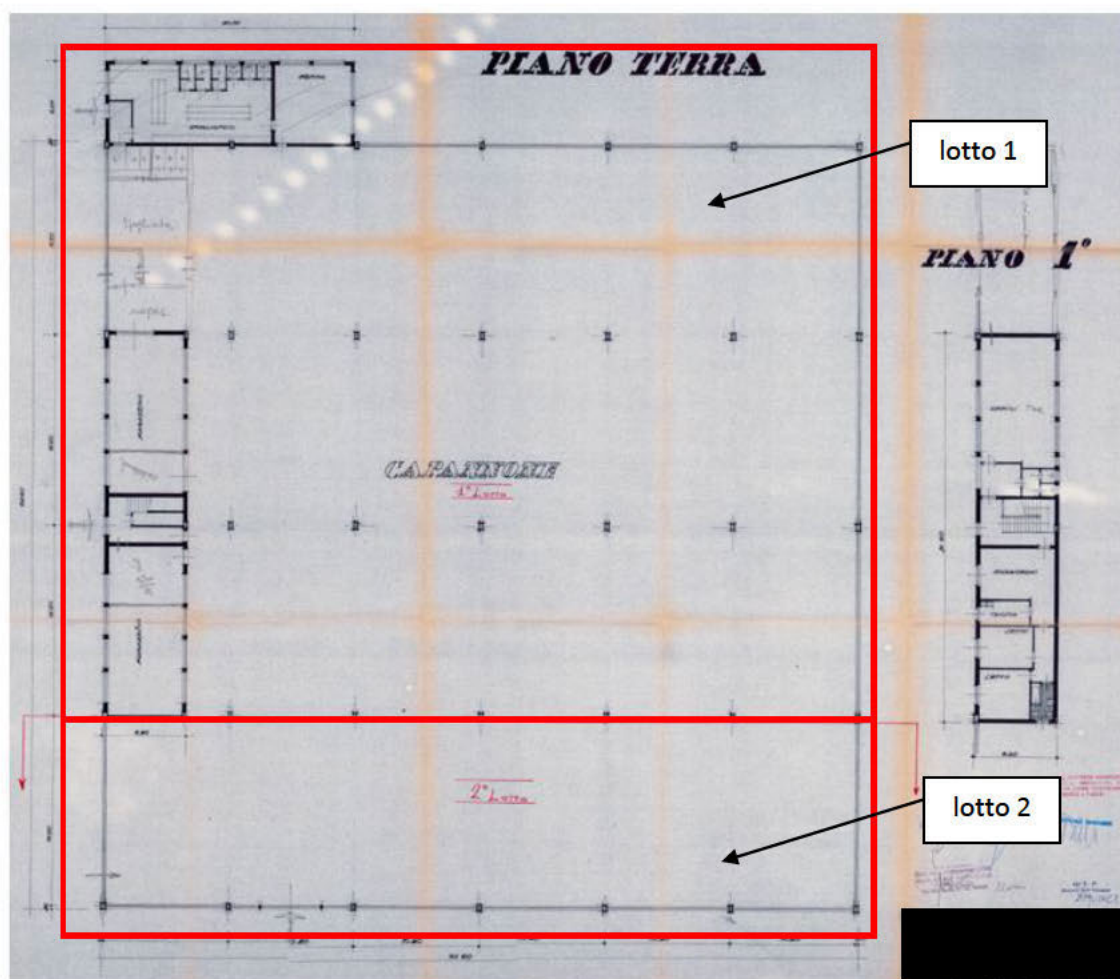
cartella	oggetto
5211-1970	domanda rilascio licenza del 27-07-1970 prot. 5211 per nuova costruzione ad uso stabilimento industriale + licenza di costruzione del 02-09-1970 prot. 5211
2476-1973	domanda del 16-01-1973 prot. 465 per la realizzazione della cabina elettrica + trasmissione disegni del 08-03-1973 prot. 2476 + licenza di costruire del 27-04-1973 prot. 2476
8199-1974	domanda di licenza del 02-09-1974 prot. 8199 per ampliamento ad uso di officina meccanica + licenza edilizia del 17-03-1975 prot. 8199 per ampliamento capannone
4593-1976	domanda del 11-06-1976 prot. 4593 per il certificato di agibilità inerente alla costruzione del capannone come da licenza 5211 del 02-09-1970 + certificato di agibilità del 25-08-1976 pratica edilizia n. 4593
4594-1976	domanda del 11-06-1976 prot. 4594 per il certificato di agibilità inerente all'ampliamento del capannone come da licenza 8199 del 15-04-1975 + certificato di agibilità del 25-08-1976 pratica edilizia n. 4594
6530-1976	richiesta abitabilità del 23-08-1976 prot. 6530 inerente alla licenza n. 5211 del 02-09-1970 + certificato di abitabilità del 25-08-1976 prot. 6530
8601-1985	domanda del 02-08-1985 prot. 8601 per la realizzazione della recinzione del terreno + concessione del 26-09-1985 prot. 8601 per costruzione recinzione + inizio lavori del 02-12-1985 + fine lavori del 19-06-1986
10783-1985	domanda del 08-10-1985 prot. 10783 per realizzazione camino e posa cisterna interrata + concessione del 24-10-1985 prot. 10783 + inizio lavori del 24-10-1985 + fine lavori del 25-10-1985
6719-1987	domanda di installazione impianto di verniciatura del 04-05-1987 prot. 6719 + concessione del 21-05-1987 prot. 6719 + inizio lavori del 02-09-1987 + fine lavori del 20-12-1987
9886-1988	comunicazione di inizio lavori del 01-07-1988 prot. 9886 per opere interne zona uffici
10983-1988	richiesta concessione del 11-07-1988 prot. 10983 per sistemazione ingresso fabbricato + concessione del 12-08-1988 prot. 109+83 per sistemazione ingresso fabbricato + inizio lavori del 29-08-1988 + fine lavori del 18-11-1988

cartella	oggetto
16940-1992	richiesta del 22-10-1992 prot. 16940 per nuova tettoia e demolizione per nuova apertura di accesso + concessione del 11-11-1992 prot. 16940 per formazione nuova apertura e tettoia + inizio lavori del 12-11-1992 + fine lavori del 19-01-1993
14031-1996	richiesta concessione del 23-07-1996 prot. 14031 per sostituzione manto di copertura e cambiamento della falda su magazzino esterno, adeguamento cabina enel e formazione nuova centrale termica + concessione del 18-09-1996 prot. 14031 per rifacimento copertura corpo fabbrica lato ovest, modifica falda, adeguamento cabina elettrica, formazione centrale termica + inizio lavori del 07-10-1996 + fine lavori del 21-02-1997
23413-1996	richiesta del 20-12-1996 prot. 23413 per spostamento di un portone di ingresso e alcune uscite di sicurezza + concessione del 22-01-1997 prot. 23413 per spostamento portone di ingresso e uscite di sicurezza + inizio lavori del 04-02-1997 + fine lavori del 21-02-1997
430-2001	DIA del 22-10-2001 prot. 22173 per formazione di 2 nuove aperture sul fronte sud dell'opificio esistente
430-2001 1	DIA del 11-12-2001 prot. 25871 per sistemazione ed adeguamento dei servizi, degli spogliatoi e degli uffici con la trasformazione di 2 finestre esistenti in 2 ingressi coperti + richiesta integrazioni del 18-12-2001 prot. 26464 + risposta integrativa del 27-12-2001 prot. 26956 + integrazione spontanea del 23-01-2002 prot. 1864 + presa d'atto del 28-01-2002 prot. 2245
317-2008	DIA del 03-10-2008 prot. 28869 per adeguamento antincendio con realizzazione di 3 uscite di emergenza sui lati perimetrali dell'edificio, potenziamento dell'attuale impianto antincendio a rete di idranti, manutenzione straordinaria e/o sostituzione delle attuali porte e portoncini tagliafuoco interni, apertura di piccola areaazione a soffitto per locale specifico + inizio lavori del 01-12-2008 prot. 35725 + fine lavori del 10-03-2009 prot. 7198 + parere positivo vigili del fuoco del 05-08-2012 protocollo 20784
31-2010	domanda agibilità del 23-06-2010 prot. 17981 + protocollo 19769 del 07-07-2010 richiesta integrazioni alla richiesta di agibilità n. 31-2010 del 23-06-2010 (allegato parere positivo vigili del fuoco del 05-08-2012 protocollo 20784
159-2012	SCIA del 30-05-2012 prot. 14596 per manutenzione straordinaria per lo smaltimento di lastre di copertura in cemento amianto, realizzazione nuova copertura in lastre in lamiera grecata e sostituzione del materassino coibente, installazione impianto fotovoltaico in copertura + fine lavori del 17-01-2013 prot. 1576
159-2012 1	SCIA variante del 04-07-2012 prot. 17808 per variante in corso d'opera alla scia prot. 14596 del 30-05-2012 per la realizzazione di una cabina di alloggiamento degli inverter dell'impianto fotovoltaico
159-2012 2	comunicazione di eseguita attività del 17-01-2013 prot. 1575 per varianti che non incidono sugli indici urbanistici e sulle volumetrie consistenti nella demolizione di gronda pericolante sul lato nord di via Gardale per un aggetto di 1 metro

cartella	oggetto
5-2020	SCIA del 09-01-2020 protocollo 604 per frazionamento immobile + fine lavori del 19-02-2020 + richiesta integrazioni del 27,01,2020 prot. 2720 alla SCIA pratica 5/2020 per frazionamento con ridistribuzione degli spazi capannone via Golgi per la formazione di nuova unità produttiva + risposta con le integrazioni richieste
18-2021	SCIA per agibilità del 14/04/21 inerente al frazionamento senza opere (allegati diritti di segreteria, relazione tecnica, dichiarazione impianti, collaudo statico capannone su strada, collaudo statico in sanatori capannone su strada, collaudo statico capannone retro, elaborato planimetrico, denuncia variazione catasto foglio 30 mappale 204 sub 13)

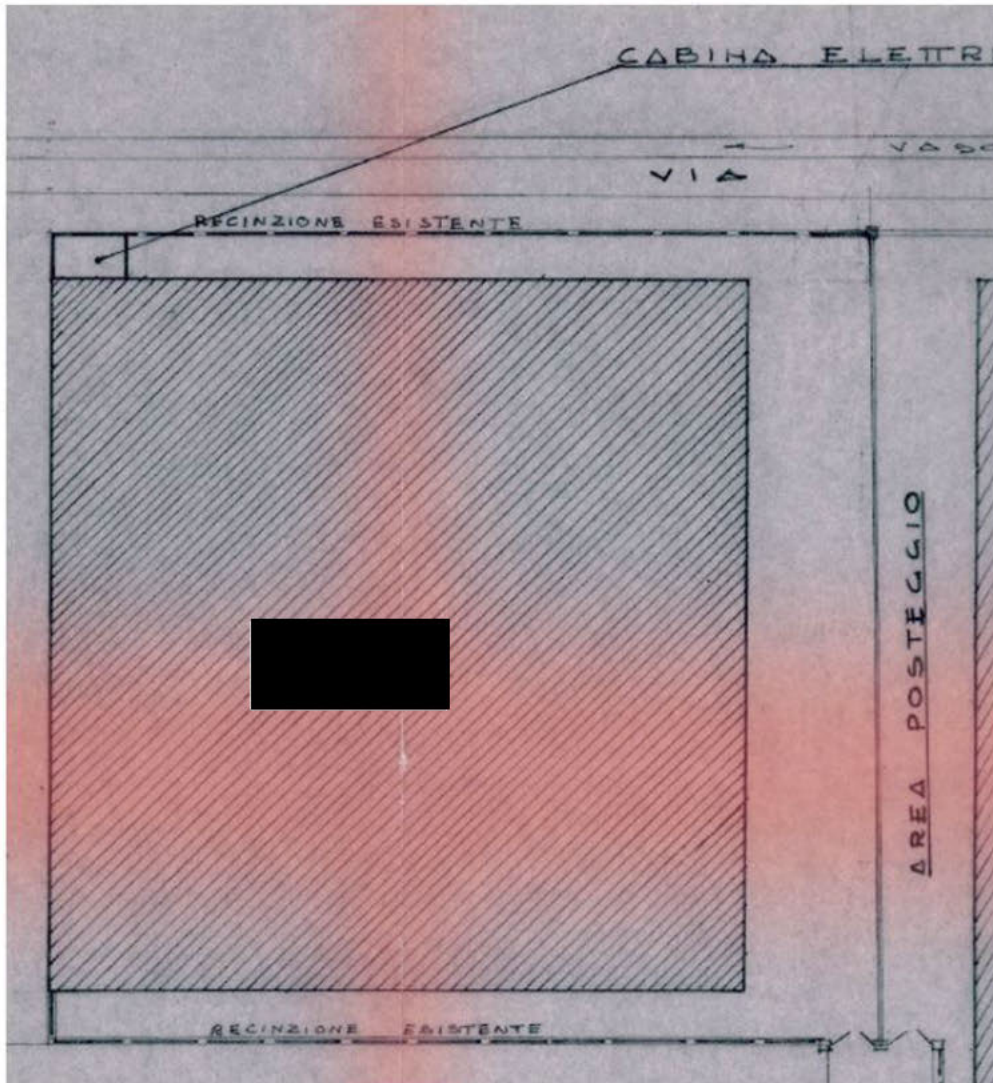
Confrontando visivamente lo stato dei luoghi, mediante sopralluogo del 09.03.2026, con le tavole allegate alle pratiche edilizie fornite sono emerse le seguenti difformità:

A - non è stata rinvenuta la pratica edilizia inerente al lotto 2; con la Licenza di Costruire del 02.09.1970 prot. 5211 è stata autorizzata la fabbricazione di un capannone suddiviso in n. 5 campate, di cui n. 4 costituenti il lotto 1 e n. 1 campata costituente il lotto 2 (campata posta più a ovest in prossimità di via Gardale); nella scheda urbanistica viene specificato che “verrà edificata ora solo per il 1° lotto”; la pratica edilizia successiva (licenza di costruire del 27-04-1973 prot. 2476), inerente alla realizzazione della cabina elettrica, indica anche il lotto 2 come esistente.



5 - BREVE ILLUSTRAZIONE (facoltiva) delle caratteristiche urbanistiche dell'edificazione proposta.

La costruzione verrà edificata ora solo per il I° lotto



B - non è stata rinvenuta la pratica edilizia inerente alla realizzazione dei locali posti a confine con via Gardale; tali locali non sono rappresentati nelle pratiche edilizie fino al 1985; nella tavola allegata alla concessione del 26-09-1985 prot. 8601 i locali sono dati per esistenti; si evidenzia che tali locali sono successivamente stati oggetto della concessione del 18-09-1996 prot. 14031 per il rifacimento della copertura; nelle tavole allegate alle ultime pratiche edilizie tali locali vengono indicati come cortile.

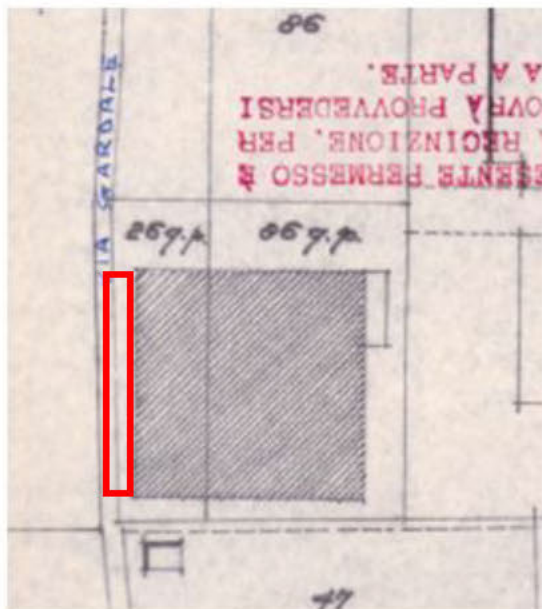


tavola 1 licenza del 1970

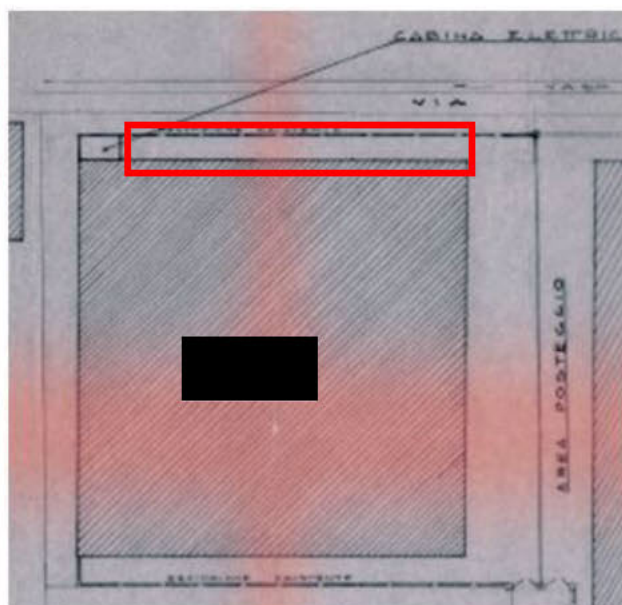


tavola 1 licenza del 1973

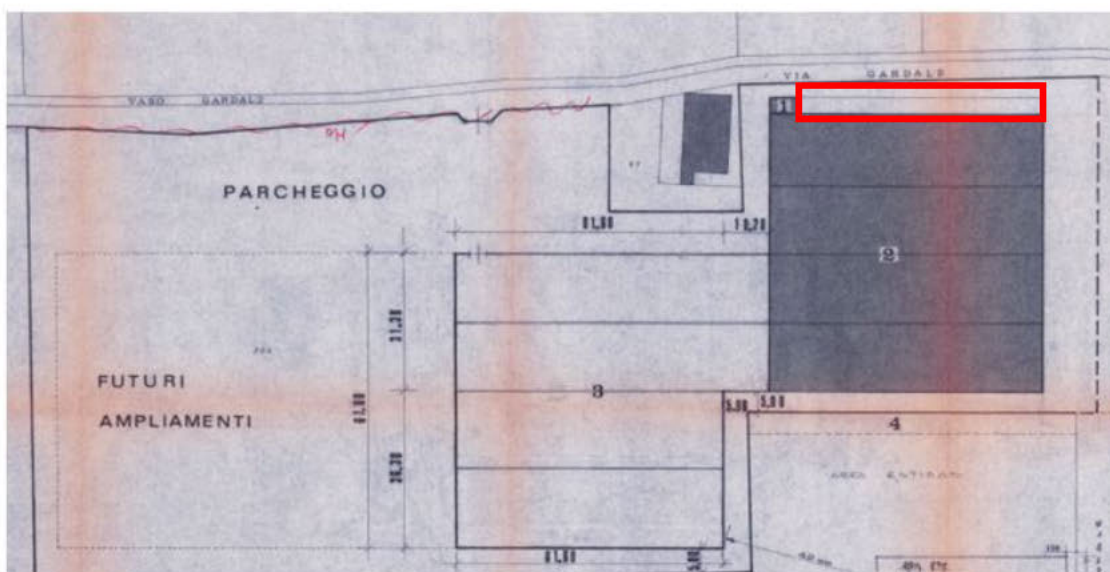


tavola 1 licenza del 1975

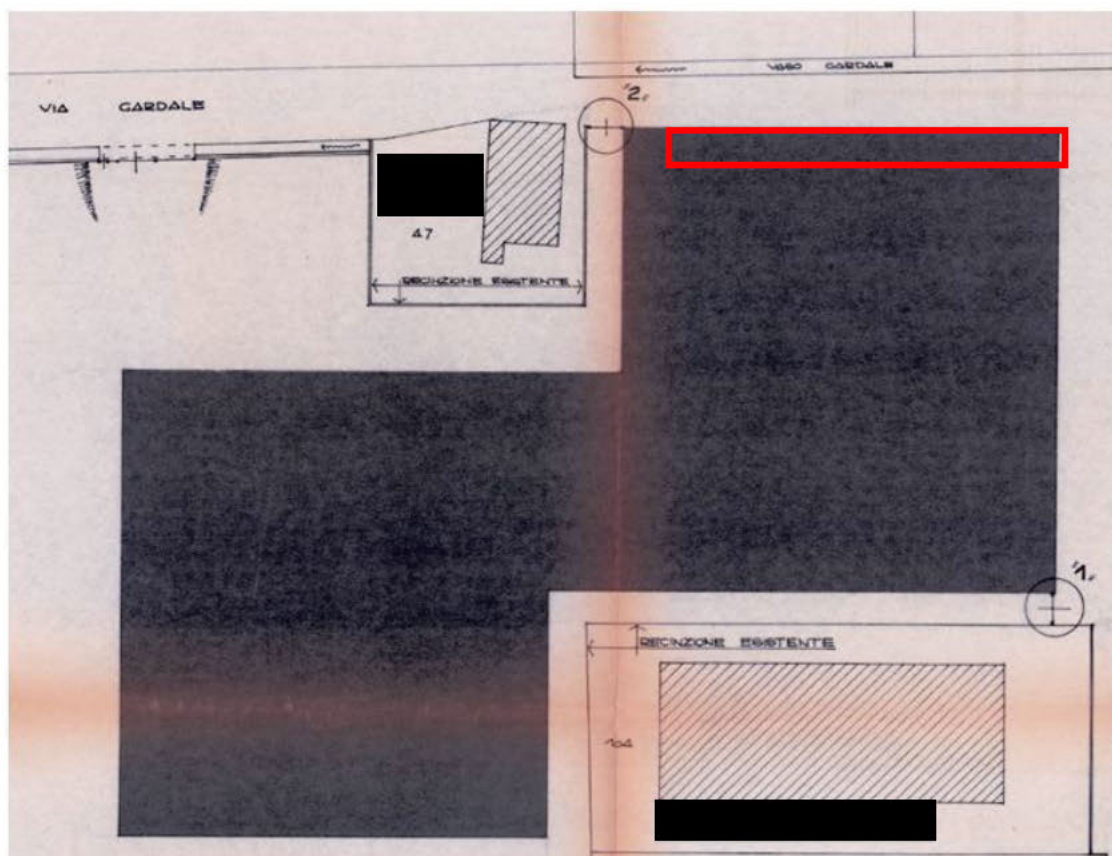


tavola 1 concessione del 26-09-1985 prot. 8601

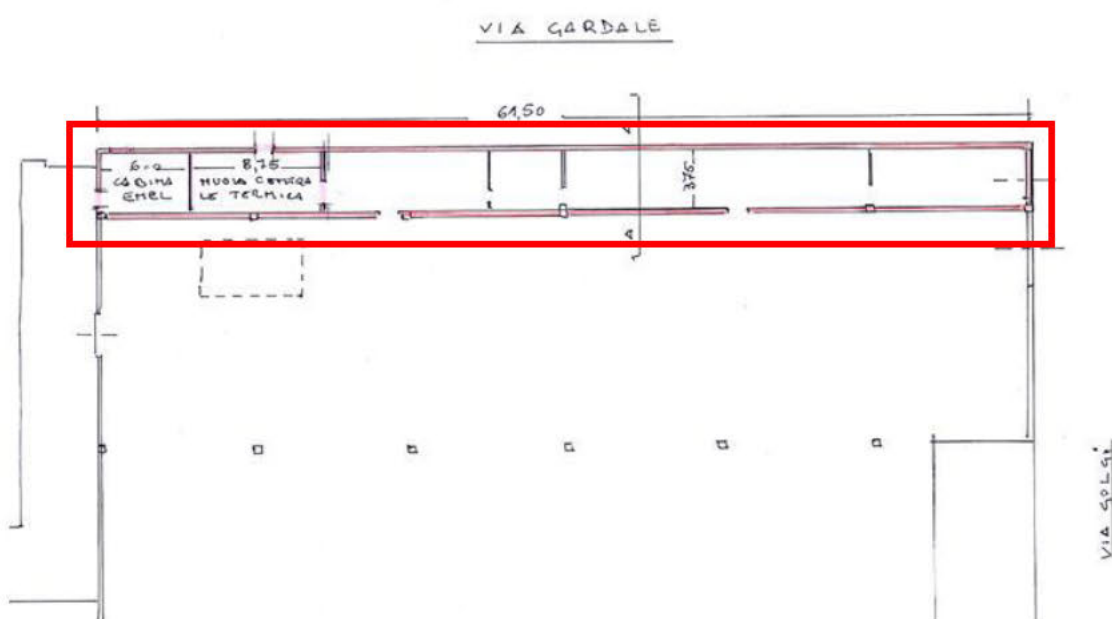
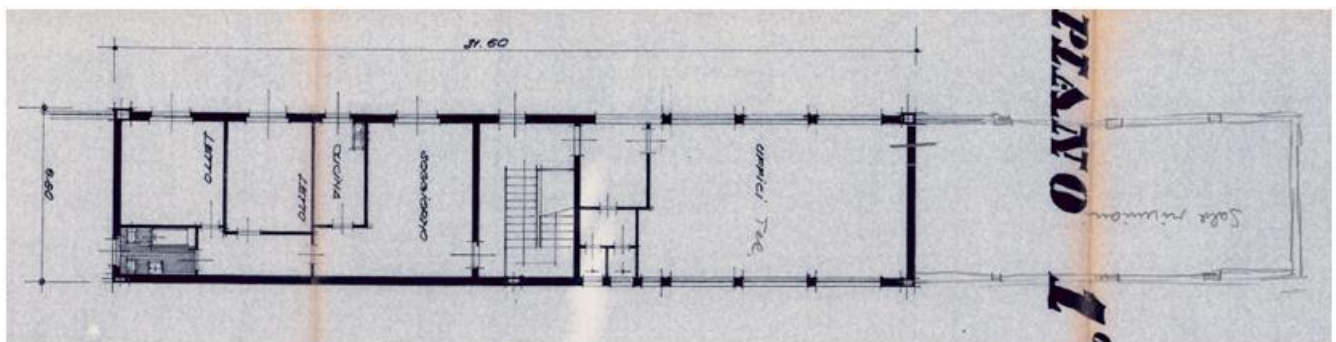
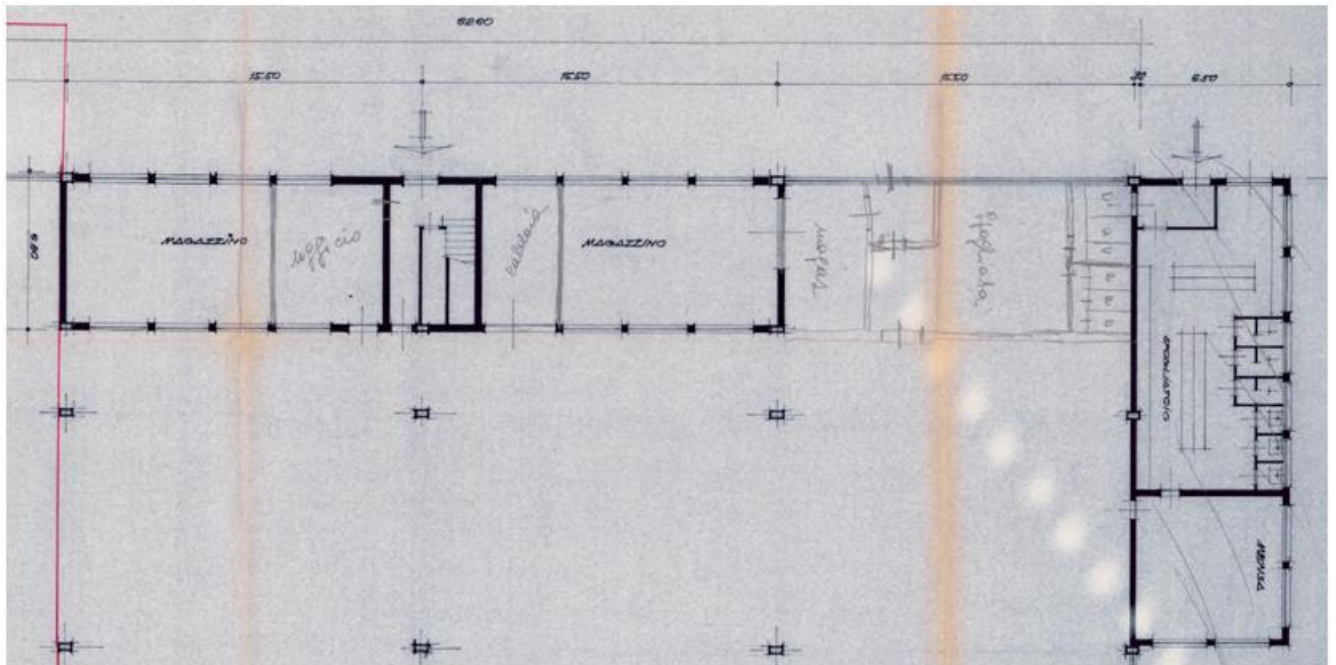


tavola 2 concessione del 18-09-1996 prot. 14031

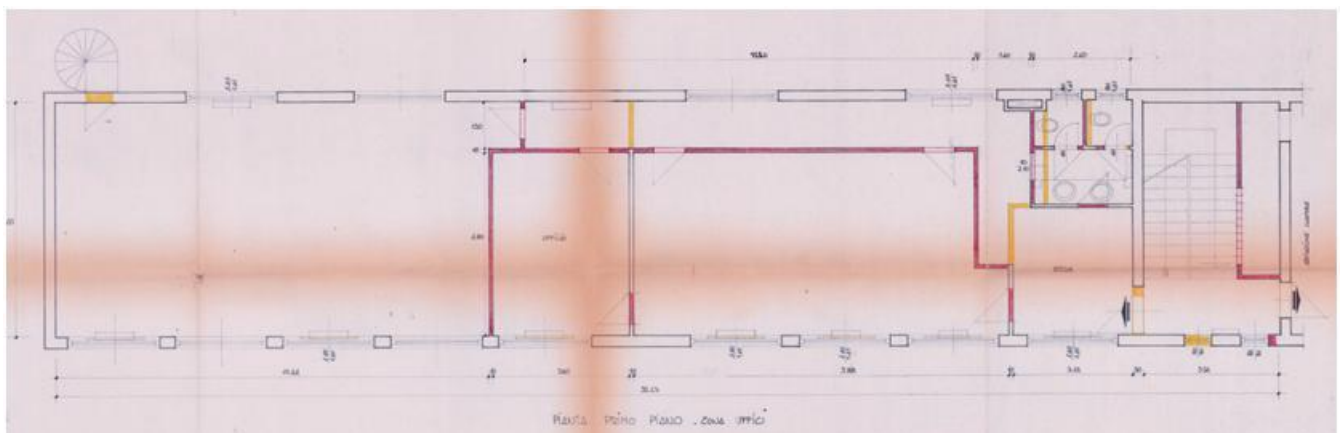


tavola SCIA del 09-01-2020 protocollo 604 per frazionamento immobile

C - diversa distribuzione delle tramezze interne dei locali al piano terra, al piano primo e diverso sviluppo della scala interna che dal capannone conduce al piano primo; tali locali risalgono alla prima licenza edilizia del 1970 sulla cui tavola sono riportate delle modifiche disegnate a mano; successivamente i locali sono stati oggetto di varianti e modifiche di cui l'ultima oggetto della pratica edilizia "comunicazione di inizio lavori del 01-07-1988 prot. 9886".

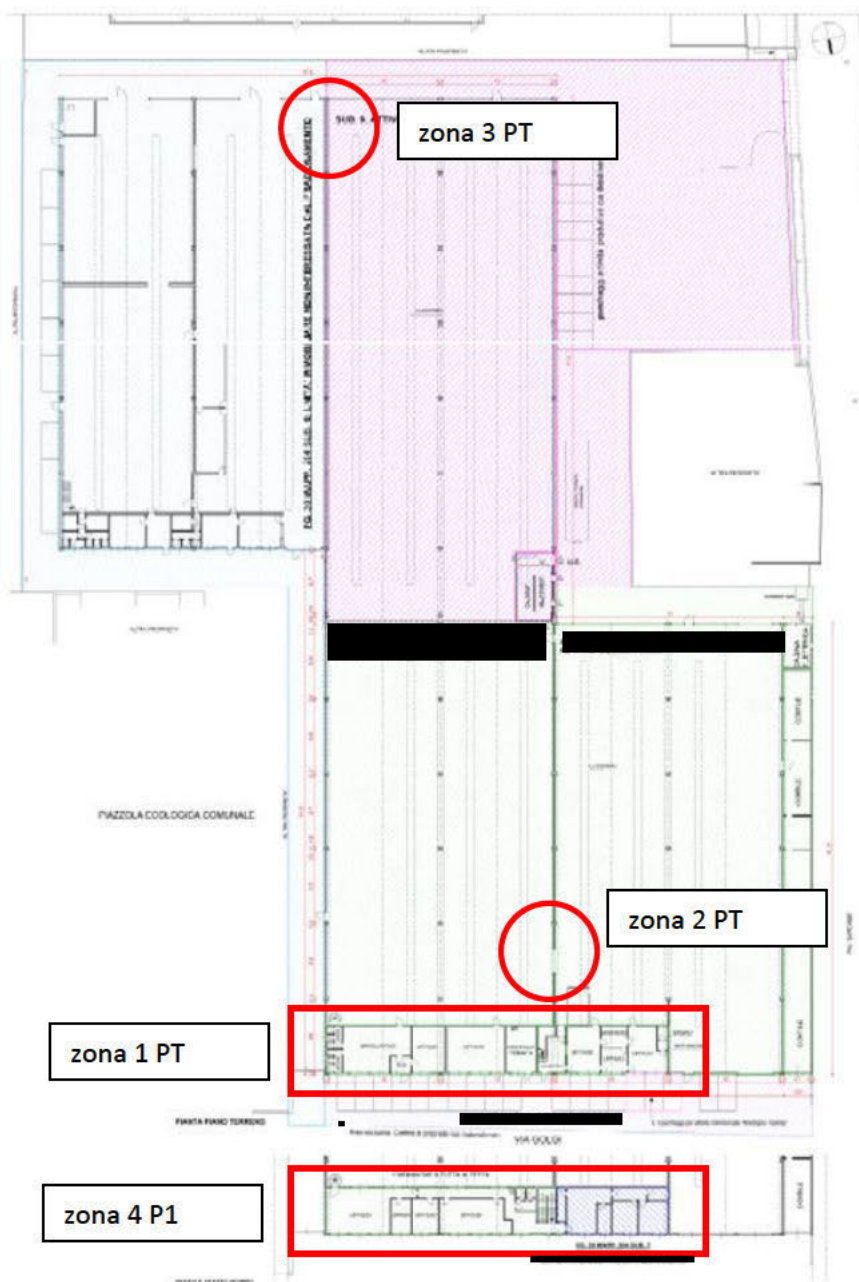


indicazioni scritte a mano sulla tavola della licenza edilizia del 1970

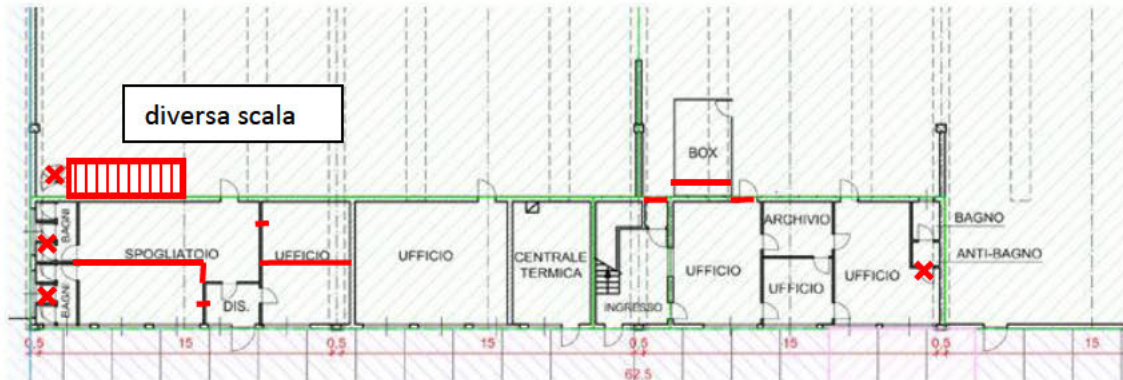


estratto tavola allegata alla comunicazione di inizio lavori del 01-07-1988 prot. 9886

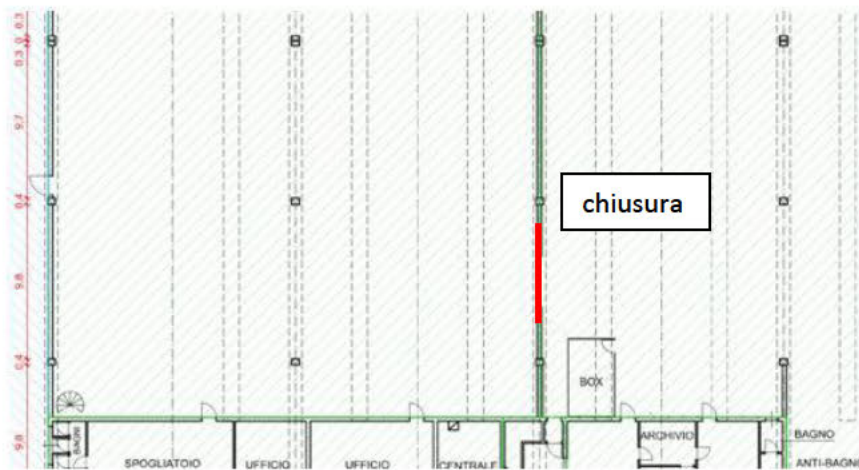
Nella seguente immagine si riportano le difformità riscontrate visivamente con riferimento alle partizioni interne utilizzando come supporto la tavola allegata alla pratica della SCIA del 09-01-2020 protocollo 604 per frazionamento immobile.



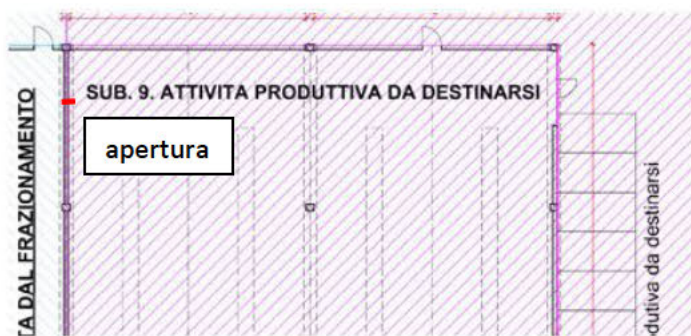
planimetria d'insieme



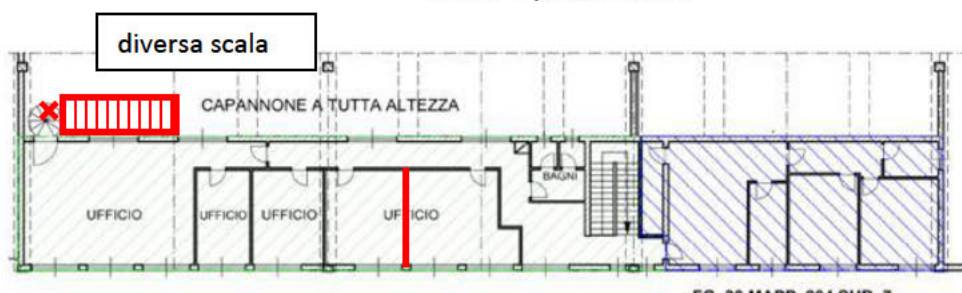
zona 1 piano terra



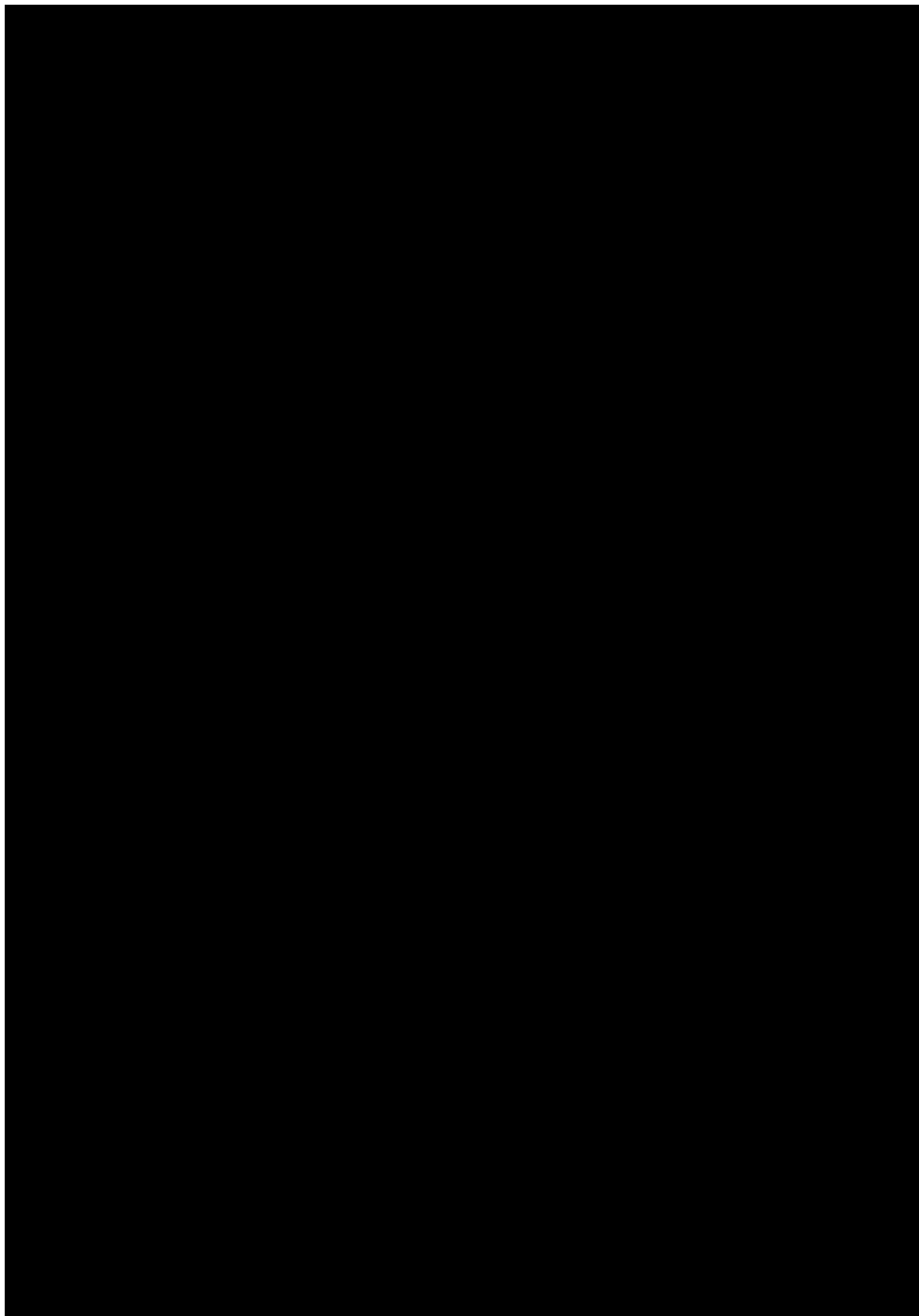
zona 2 piano terra

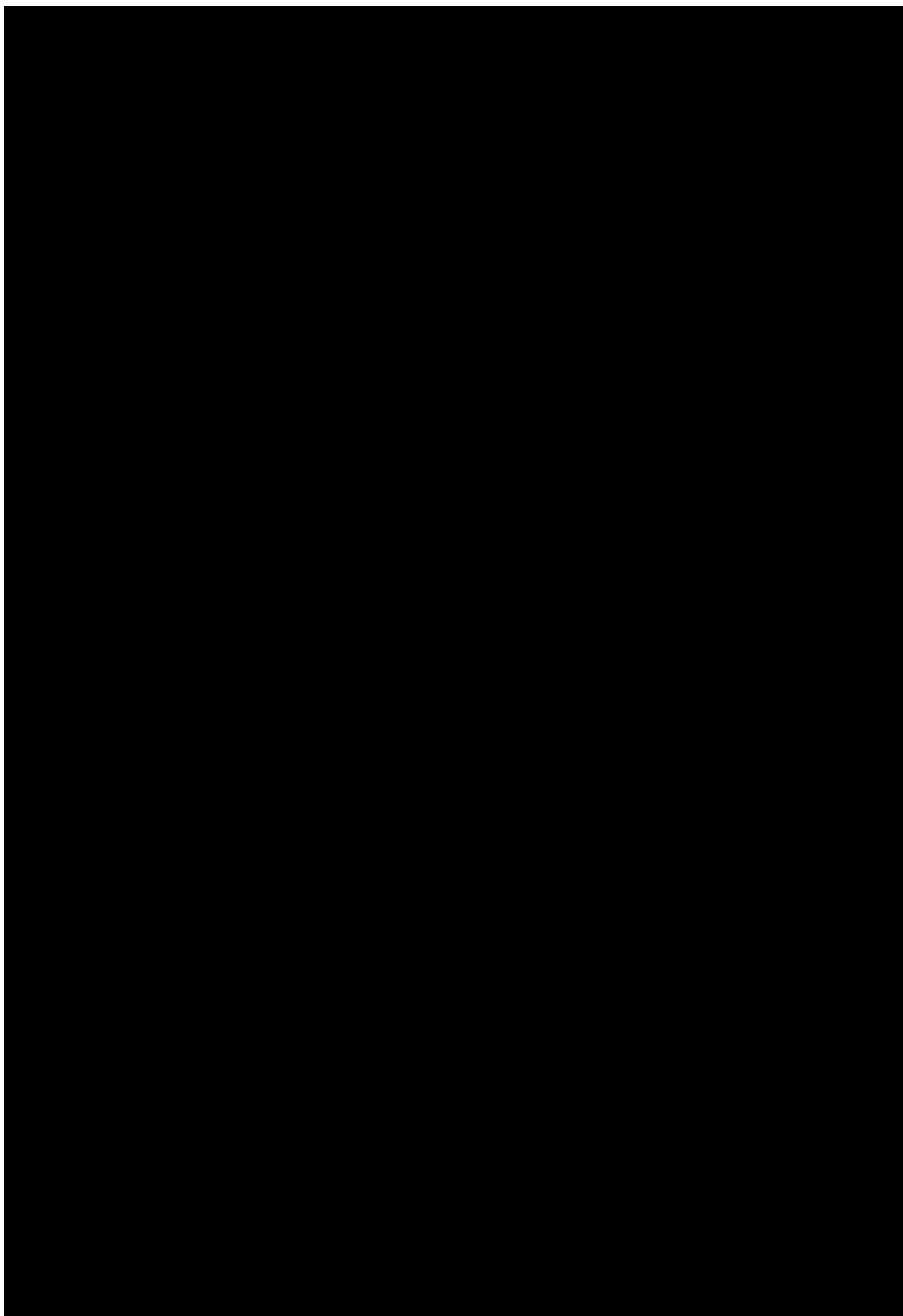


zona 3 piano terra



zona 4 piano primo





no

3 - ULTERIORI ACCERTAMENTI CATASTALI

In data 09.03.2026 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto.

Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in Catasto al 24.03.2026 (allegato 3) sono emerse le seguenti difformità:

- subalterno 7 piano primo:

A - l'unità immobiliare accatastata con categoria A/2 "abitazione di tipo civile" è in realtà adibita ad ufficio;

- subalterno 13:

B - la scala a chiocciola presente nella planimetria è stata sostituita con una scala di diverso sviluppo;

C - al piano terra è diversa la distribuzione interna di alcune tramezze così come è differente l'utilizzo degli ambienti rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;

D - al piano terra è stata chiusa l'apertura indicata in planimetria che conduce al confinante subalterno 14;

E - al piano terra è stata realizzata un'apertura che conduce al confinante subalterno 6;

F - al piano terra sopra al portone in lato ovest è presente una piccola pensilina;

G - al piano primo è stata realizzata una tramezza di separazione all'interno di un locale adibito ad ufficio;



- subalterno 14:

H - al piano terra è diversa la distribuzione interna di alcune tramezze così rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; sono state chiuse anche n. 2 aperture che mettevano in comunicazione gli ambienti adibiti ad uffici - ingresso con il capannone;

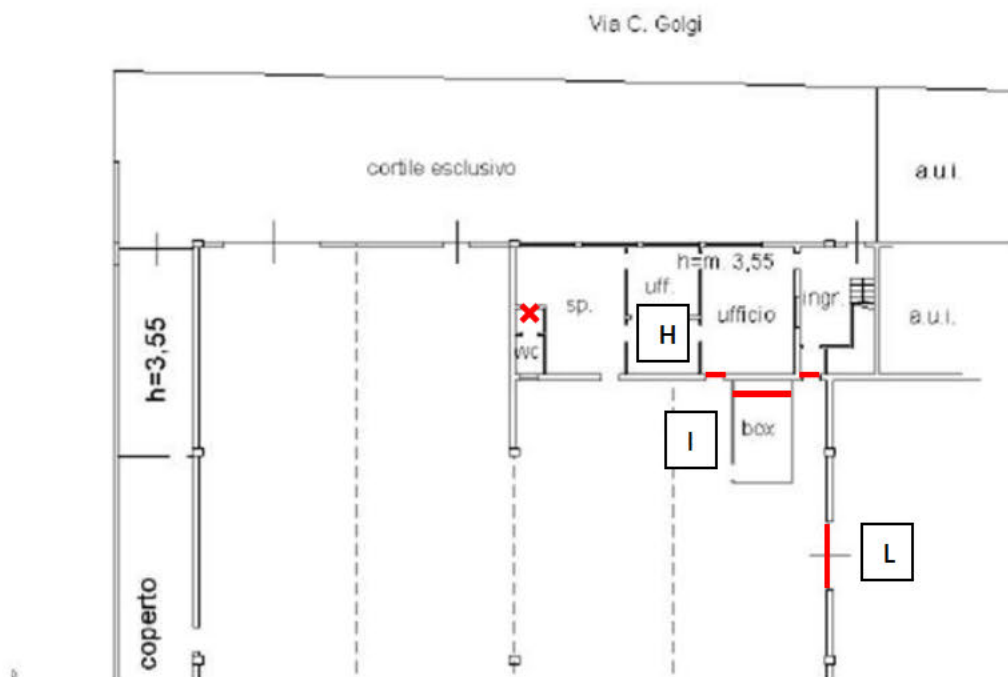
I - è diversa la posizione - la dimensione del box;

L - al piano terra è stata chiusa l'apertura indicata in planimetria che conduce al confinante subalterno 13;

M - è stata realizzata una tettoia esterna in aderenza al capannone;

N - sulla recinzione in lato ovest è presente un cancello;

O - in lato ovest è presente la cabina del metano;





CONCLUSIONE

Sulla base della documentazione fornita e precedentemente indicata, si evidenzia che:

- **conformità urbanistica edile**: gli immobili in oggetto **non sono pienamente conformi** alle pratiche autorizzative rinvenute mediante accesso agli atti eseguito direttamente dalla società tramite suo tecnico incaricato; si tratta per lo più di difformità inerenti a partizioni interne, a cambi di destinazione d'uso inerenti ad alcuni locali del piano terra e del piano primo (sub 7, 13 e 14) e alla diversa disposizione dei pannelli dell'impianto fotovoltaico (sub 11).

A parere dello scrivente:

1. le differenze (punto A e C) inerenti alla pratica edilizia originaria del 1970 (realizzazione del lotto 2, modifica delle partizioni interne dei locali adibiti ad uffici, spogliatoi, abitazione al piano terra e al piano primo) potrebbero essere ritenute non sostanziali poiché:

- la licenza di costruire non fa riferimento a nessun lotto e si riferisce all'intero fabbricato;
 - le modifiche apportate a matita sulla tavola della pratica edilizia corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto (ad eccezione delle partizioni interne e della scala);
2. non è stata rinvenuta una pratica edilizia inerente alla realizzazione dei fabbricati posti a confine in lato ovest (punto B); tuttavia il Comune ha rilasciato la Concessione edilizia prot. 14031 del 18.09.1996 inerente alla sostituzione della copertura di tali locali; di conseguenza tali locali potrebbero essere ritenuti autorizzati.

Si consiglia quindi un approfondimento presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio.

- **conformità catastale**: lo stato di fatto dei subalterni 7, 13 e 14 **non è pienamente conforme** alle ultime planimetrie catastali presente in Catasto; si tratta per lo più di difformità inerenti a partizioni interne, alla scala interna e alla tettoia esterna.

Come già esposto in relazione si evidenzia che la verifica della conformità urbanistica - edile e catastale è stata eseguita visivamente mediante semplice confronto tra lo stato di fatto e la documentazione fornita senza eseguire alcun rilievo strumentale (sia delle dimensioni in pianta, sia delle altezze - quote), né topografico.

Brescia 24.03.2026 ing Stefano Bertoglio



allegati

1 - pratiche edilizie

2 - planimetrie catastali