

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

Premesso: il curatore fallimentare ha nominato il sottoscritto dott. Bianchetti arch. Pierluigi quale perito con l'incarico di stimare le proprietà della fallita Edil Sandrini srl e di acquisire tutta la documentazione necessaria al successivo trasferimento.

Tale nomina è stata depositata dalla curatrice fallimentare il 25.07.2011 presso il Tribunale di Brescia; successivamente veniva autorizzata dal giudice delegato dr. Gustavo Nanni.

La presente perizia di stima si compone di sei parti:

- parte A relativa ai beni da stimare in Roè Volciano;
- parte B relativa ai beni da stimare in Botticino (Bs);
- parte C relativa al bene da stimare in Bagnolo Mella (Bs);
- parte D relativa ai beni da stimare in Monticelli Brusati (Bs);
- parte E relativa ai beni in Pontevico (Bs);
- parte F relativa ai beni in paladina (Bg).

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte A**

Effettuato il sopralluogo all'immobile, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, all'Ufficio Tecnico del Comune di Roè Volciano, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (Bs) è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastale:** si trovano nel comune di Roè Volciano (Bs), via Giuseppe Garibaldi.

Il *bene n. 01* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 5520, subalterno 1, categoria A/2 , vani 4,5, rendita catastale € 302,13 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 5520 subalterno 8, categoria C/6, rendita catastale € 40,28, superficie mq 26,00. Si trova in Giuseppe Garibaldi al numero civico 18.

Il *bene n. 02* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 5520, subalterno 4, categoria A/2 , vani 6,5, rendita catastale € 436,41 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 5520 subalterno 11, categoria C/6, rendita catastale €

57,33, superficie mq 37,00. Si trova in Giuseppe Garibaldi al numero civico 24.

Il *bene n. 03* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 5520, subalterno 5, categoria A/2 , vani 6,5, rendita catastale € 436,41 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 5520 subalterno 12, categoria C/6, rendita catastale €

57,33, superficie mq 37,00. Si trova in Giuseppe Garibaldi al numero civico 26.

Il *bene n. 04* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 5520, subalterno 7, categoria A/2 , vani 5,5, rendita catastale € 369,27 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 5520 subalterno 14, categoria C/6, rendita catastale €

43.38, superficie mq 28,00. Si trova in Giuseppe Garibaldi al numero civico 30.

**Descrizione sommaria dei beni:** I quattro beni sopra identificati si trovano all'interno di un complesso edilizio di recente costruzione, caratterizzato dalla tipologia edilizia a schiera. L'accesso ai box avviene attraverso una rampa carraia ed un corsello comune di manovra scoperto.

Il *bene 01* è un appartamento disposto su tre piani, con soggiorno e angolo cottura a piano terra, una camera con bagno, cabina armadio e ripostiglio a piano primo e box con cantina a piano interrato. Il bene dispone di due balconi a piano primo, una terrazza piana praticabile in copertura oltre ad un piccolo giardino a piano terra dal lato

d'ingresso. Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita, avvenuta il 24.10.2011, mancava la caldaia, il pannello solare in copertura, le porte interne, i sanitari del bagno, i frutti dell'impianto elettrico, i battiscopa in legno degli interni, alcuni coprifili dei serramenti esterni, il solo rimontaggio della ringhiera della portafinestra della camera a piano primo (il manufatto è conservato all'interno del box a piano interrato).

Il *bene 02* è un appartamento disposto su tre piani, con soggiorno e cucina separata a piano terra, due camere con bagno e ripostiglio a piano primo, box con cantina a piano interrato. Il bene dispone di due balconi a piano primo, una terrazza piana praticabile in copertura oltre ad un piccolo giardino, un portico d'ingresso e una loggia a piano terra. Inoltre dalla terrazza praticabile della copertura si accede a due locali del sottotetto non abitabili. Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita, avvenuta il 24.10.2011, mancava la caldaia, il pannello solare in copertura, le porte interne, i sanitari del bagno, i frutti dell'impianto elettrico, i battiscopa in legno degli interni, la pavimentazione della zona notte (con l'esclusione del pavimento e del rivestimento del bagno), il rivestimento della parete attrezzata della cucina.

Il *bene 03* è un appartamento disposto su tre piani, con soggiorno e cucina separata a piano terra, due camere con

bagno e ripostiglio a piano primo, box con cantina a piano interrato. Il bene dispone di due balconi a piano primo, una terrazza piana praticabile in copertura oltre ad un piccolo giardino, un portico d'ingresso e una loggia a piano terra. Inoltre dalla terrazza praticabile della copertura si accede a due locali del sottotetto non abitabili. Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita, avvenuta il 24.10.2011, mancava la caldaia, il pannello solare in copertura, le porte interne, i sanitari del bagno, i frutti dell'impianto elettrico, i battiscopa in legno degli interni, la pavimentazione della zona notte (con l'esclusione del pavimento e del rivestimento del bagno), il rivestimento della parete attrezzata della cucina.

Il *bene 04* è un appartamento disposto su due piani, con soggiorno, angolo cottura, due camere con bagno e cabina armadio a piano primo, box a piano interrato. All'alloggio posto a piano primo si accede attraverso una scala privata, con un'altra scala si scende al piano interrato. Il bene dispone di due balconi a piano primo, una terrazza piana praticabile in copertura oltre ad un piccolo giardino. Inoltre dalla terrazza praticabile della copertura si accede a due locali del sottotetto non abitabili. Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita, avvenuta il 24.10.2011, mancava la caldaia, il pannello solare in copertura, le porte interne, i sanitari del bagno, i frutti

dell'impianto elettrico, i battiscopa in legno degli interni, il rivestimento della parete attrezzata della cucina.

**Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti registrati:** i beni 01, 02, 03 e 04 risultano essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 1/1.

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico:** sono risultate le seguenti iscrizioni relative ai beni oggetto della parte A della seguente perizia:

- Iscrizione volontaria n. 636 del 14/05/2008 scad. 15 anni a favore di: Intesa Sanpaolo spa, somma iscritta € 1.800.000,00 somma capitale € 900.000,00
- ann. 808/2010: erogazione a saldo
- ann. 809/2010: frazionamento in 7 quote
- quota 1 relativa ai mapp. 5520/1-8
- quota 4 relativa ai mapp. 5520/4-11
- quota 5 relativa ai mapp. 5520/5-12
- quota 7 relativa ai mapp. 5520/7-14
- quota 2-3-6 relativa a beni venduti

ann. 810/2010: svincola mapp. 5520/15 (bene comune)

ann. 858-926-1031/2010: svincola beni venduti.

- Iscrizione giudiziale n. 575 del 13/05/2011 a favore di: IGF BANCA SPA, somma iscritta € 60.000,00, somma capitale € 48.293,87

- Iscrizione giudiziale n. 586 del 13/05/2011 a favore di: UNICREDIT SPA, Somma iscritta € 340.000,00, somma capitale € 299.229,57

- Iscrizione giudiziale in estensione n. 682 del 7/06/2011

a favore di: Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & c. somma iscritta € 250.000,00 somma capitale € 206.579,85

N.B.: ipoteca in estensione di quella iscritta a Brescia in data 30.05.2011 ai nn. 22547/4952

- Iscrizione giudiziale n. 825 del 12/07/2011 a favore di: Vezzola spa, somma iscritta € 45.000,00, somma capitale € 19.580,61.

**La verifica della regolarità urbanistica dei beni nonché**

**l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi:**

le autorizzazioni edilizie di riferimento sono il permesso di costruire prot. n. 24 reg. n. 24/5008 del 23.04.2008 relativo alla "Costruzione di n. 7 alloggi di edilizia convenzionata in Via garibaldi Loc. Grandina Roè Volciano (Bs)" e relativa

variante DIA prot. n. 1825 reg. n. 9/2010 del 04.03.2010.

E' stata presentata Richiesta del certificato di agibilità il 30.06.2008 prot. n. 5008, documento nel quale risulta che i lavori sono stati ultimati il giorno 28.06.2010, quando in realtà non lo sono come risulta dalla mia visita di stima.

Inoltre alla stessa Richiesta risultano allegati i certificati di conformità relativi agli impianti termici quando in realtà, in occasione della mia visita di stima del 24.10.2011, le caldaie e i pannelli solari non risultano montati (neppure sui tetti dei tre alloggi venduti dall'Impresa Edil Sandrini srl. prima del fallimento). Perplessità destano quindi anche le attestazioni di certificazione energetica allegate alla Richiesta del certificato di agibilità poiché redatte prima del completamento degli impianti termici.

*Si ricorda che i beni oggetto di stima sono sottoposti agli obblighi della convenzione n. 68433 di repertorio, n. 12941 di raccolta, notaio Paola Gaidoni "Convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 per l'attuazione di un intervento di edilizia abitativa convenzionata in località Gandina, via Garibaldi, stipulata fra il comune di Roè Volciano e l'impresa Edil Sandrini srl il 22.04.2008 (vedi allegato).*

Elenchiamo alcuni degli obblighi citando alcuni degli articoli della Convenzione:

- articolo 4: "...si impegna altresì ad eseguire la quota



parte, pari al 22,78% del totale, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di lottizzazione approvato e convenzionato, costituendo a garanzia di tale adempimento, idonea polizza fidejussoria nella misura del 100% del valore delle stesse opere di urbanizzazione....”

- Articolo 7: ”...I costi effettivi di prima cessione degli alloggi... non potrà superare in ogni modo il costo massimo unitario stabilito nel bando dall’Amministrazione Comunale e fissato in € 1.400,00 della superficie complessiva (S.C.)....”

- Articolo 8: “... Il prezzo effettivo di assegnazione/vendita degli alloggi sarà quello risultante in base all’articolo precedente per tutto il primo biennio di validità della convenzione (*quindi fino al 22.04.2010*).

Successivamente il prezzo stesso verrà aggiornato mediante revisione periodica biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della presente convenzione e applicando una percentuale di deprezzamento dell’alloggio determinata in rapporto all’età dell’edificio e sulla base di una decrescita di valore dell’1% annuo a partire dal sesto anno di età e fino al ventesimo anno....”

- Articolo 9: "...Contestualmente al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli alloggi, il "soggetto attuatore" presta nei confronti del Comune, in nome e per conto dei futuri assegnatari/acquirenti, garanzia con polizza fideiussoria assicurativa per l'importo di € 59.929,68 pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primarie ..."

- Articolo 11: "... Il "soggetto attuatore" si impegna a trasmettere le obbligazioni assunte col presente atto ai propri aventi causa; nonché ad inviare copia di ogni atto di assegnazione/vendita o di locazione al Comune entro 30 giorni dalla loro stipulazione...."

- Articolo 13: "...A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione il "soggetto attuatore" costituirà preliminarmente al rilascio del permesso di costruire la relativa fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune per l'importo pari all'importo del contributo commisurato al costo di costruzione.

Tale fidejussione sarà svincolata automaticamente al rilascio del certificato di agibilità....".

Circa gli obblighi di cui all'articolo 4 e 9, ossia quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una quota pari al 22,78% del totale, si fa presente che

non sono stati rispettati, al punto tale che il comune di Roè Volciano ha avviato la procedura di escussione della polizza fideiussoria presentata dalla Edil Sandrini srl: polizza Unipol n. 51644603 (qui allegata). Tale richiesta è stata fatta dal comune di Roè Volciano con lettera raccomandata del 04.08.2011, n. protocollo 2011 U0005867. In tale documento viene richiesto il pagamento di € 59.929,68, da effettuarsi in giorni 30: alla data del 24.10.2011 il comune di Roè Volciano non ha incamerato quella cifra (dichiarazione del geometra Eliseo Don fatta in occasione della mia visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Roè Volciano il 24.10.2011).

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima valutato applicando il costo massimo unitario stabilito nel bando dall'Amministrazione Comunale e fissato in € 1.400,00 al mq con riferimento alla superficie complessiva (S.C.).

### **- Valutazione secondo il prezzo di convenzione**

*Bene n. 01*

calcolo della superficie complessiva (S.C.)

$S.C. = S.U. + 60\% \times S.n.r. + 10\% \times S. \text{ giardino}$

S.U                      mq 55,26

S.n.r.                    mq 72,21

S. giardino            mq 19,00

S.C. mq 100,49

Prezzo di prima cessione

$$\text{S.C.} \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } (100,49 \times 1.400,00) = \text{€ } 140.686,00$$

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 8.800,00.

*Ne segue che il valore del bene 01 è pari a € 131.886,00 = € 131.900,00.*

*Bene n. 02*

calcolo della superficie complessiva (S.C.)

$$\text{S.C.} = \text{S.U.} + 60\% \times \text{S.n.r.} + 10\% \times \text{S. giardino}$$

S.U mq 79,10

S.n.r. mq 118,61

S. giardino mq 27,45

S.C. mq 153,01

Prezzo di prima cessione

$$\text{S.C.} \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } (153,01 \times 1.400,00) = \text{€ } 214.214,00$$

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 11.850,00

*Ne segue che il valore del bene 02 è pari a € 202.364,00 = € 202.500,00.*

*Bene n. 03*

calcolo della superficie complessiva (S.C.)

$$\text{S.C.} = \text{S.U.} + 60\% \times \text{S.n.r.} + 10\% \times \text{S. giardino}$$

S.U mq 79,10

S.n.r. mq 118,61

S. giardino mq 27,45

S.C. mq 153,01

Prezzo di prima cessione

$S.C. \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } (153,01 \times 1.400,00) = \text{€ } 214.214,00$

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 11.850,00

*Ne segue che il valore del bene 03 è pari a € 202.364,00 = € 202.500,00.*

*Bene n. 04*

calcolo della superficie complessiva (S.C.)

$S.C. = S.U. + 60\% \times S.n.r. + 10\% \times S. \text{ giardino}$

S.U mq 60,34

S.n.r. mq 114,51

S. giardino mq 66,58

S.C. mq 135,70

Prezzo di prima cessione

$S.C. \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } (135,70 \times 1.400,00) = \text{€ } 189.980,00$

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 8.800,00.

*Ne segue che il valore del bene 04 è pari a € 181.180,00 = € 181.200,00.*

**- Valutazione secondo il prezzo di mercato**

*Bene n. 01*

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione**	mq 81,80	1,00	€ 1.600,00	€ 130.880,00

Garage	mq 31,22	0,50	€ 1.600,00	€ 24.976,00
--------	----------	------	------------	-------------

Balconi, terrazza in copertura,

portico	mq 46,37	0,30	€ 1.600,00	€ 22.257,00
---------	----------	------	------------	-------------

Verde	mq 21,09	0,10	€ 1.600,00	€ 3.374,00
-------	----------	------	------------	------------

			Totale	€ 181.488,00
--	--	--	--------	--------------

\*\* si intendono comprese nel dato le proiezioni orizzontali della scala

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 8.800,00.

*Ne segue che il valore del bene 01 è pari a € 172.688,00 = € 172.700,00.*

**Bene n. 02**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
--	------------	--------------	--------------	---------------

Abitazione**	mq 106,50	1,00	€ 1.600,00	€ 170.400,00
--------------	-----------	------	------------	--------------

Sottotetto non abitabile,

cantina	mq 42,62	0,30	€ 1.600,00	€ 20.457,00
---------	----------	------	------------	-------------

Garage	mq 42,37	0,50	€ 1.600,00	€ 33.896,00
--------	----------	------	------------	-------------

Balconi, terrazza in copertura,

portico	mq 53,40	0,30	€ 1.600,00	€ 25.632,00
---------	----------	------	------------	-------------

Verde	mq 28,90	0,10	€ 1.600,00	€ 4.624,00
-------	----------	------	------------	------------

			Totale	€ 255.009,00
--	--	--	--------	--------------

\*\* si intendono comprese nel dato le proiezioni orizzontali della scala

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 11.850,00.

*Ne segue che il valore del bene 02 è pari a € 243.159,00 = € 243.200,00.*

### *Bene n. 03*

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione**	mq 106,50	1,00	€ 1.600,00	€ 170.400,00
Sottotetto non abitabile				
cantina	mq 42,62	0,30	€ 1.600,00	€ 20.457,00
Garage	mq 42,37	0,50	€ 1.600,00	€ 33.896,00
Balconi, terrazza in copertura,				
portico	mq 53,40	0,30	€ 1.600,00	€ 25.632,00
Verde	mq 28,90	0,10	€ 1.600,00	€ 4.624,00
Totale				€ 255.009,60

\*\* si intendono comprese nel dato le proiezioni orizzontali della scala

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 11.850,00.

Ne segue che il valore del bene 03 è pari a € 243.159,00 = € 243.200,00.

### *Bene n. 04*

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione**	mq 89,69	1,00	€ 1.600,00	€ 143.504,00
Sottotetto non abitabile,				
cantina	mq 58,02	0,30	€ 1.600,00	€ 27.849,00
Garage	mq 35,22	0,50	€ 1.600,00	€ 28.176,00
Terrazza in copertura,				
balconi	mq 35,91	0,30	€ 1.600,00	€ 17.236,00
Verde	mq 73,93	0,10	€ 1.600,00	€ 11.828,00
Totale				€ 214.995,00

\*\* si intendono comprese nel dato le proiezioni orizzontali della scala

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 8.800,00.

Ne segue che il valore del bene 01 è pari a € 206.195,00 = € 206.200,00.

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che secondo *il prezzo convenzionato*:

- **il valore del bene 01 ammonta ad € 131.900,00.  
(centotrentunomilanovecento/00);**
- **il valore del bene 02 ammonta ad € 202.500,00.  
(duecentoduemilacinquecento/00);**
- **il valore del bene 03 ammonta ad € 202.500,00  
(duecentoduemilacinquecento/00);**
- **il valore del bene 04 ammonta ad € 181.200,00  
(centottantunmiladuecento/00).**

Il sottoscritto inoltre, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che secondo *il prezzo di mercato*:

- **il valore del bene 01 ammonta ad € 172.700,00.  
(centosettantaduemilasettecento/00);**
- **il valore del bene 02 ammonta ad € 243.200,00.  
(duecentoquarantatremiladuecento/00);**
- **il valore del bene 02 ammonta ad € 243.200,00.  
(duecentoquarantatremiladuecento/00);**
- **il valore del bene 04 ammonta ad € 206.200,00.**



**(duecentoseimiladuecento/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012

Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 46 fotografie

- schede catastali

- convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 06/06/2001 n. 380 per l'attuazione di un intervento di edilizia abitativa convenzionata in località Gandina, via Garibaldi;

- richiesta del certificato di agibilità;

- avvio del procedimento finalizzato alla richiesta di pagamento delle somme garantite dalla polizza n. 51644603 del 16.06.008.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte B**

Effettuato il sopralluogo all'immobile, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, all'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastale:** si trovano nel comune di Botticino (Bs), via Carlo Goldoni.

Il *bene n. 01* è contraddistinto dal foglio 33, mappale 521, 522, 523, 524, 525, superficie complessiva mq 5.100, categoria di tutti i mappali indicati *terreno*.

Il *bene n. 02* è contraddistinto dal foglio 33, mappale 514, superficie complessiva mq 1.820, categoria *terreno*.

Il bene n. 03 è contraddistinto dal foglio 33, mappale 519, superficie complessiva mq 1.165, categoria *terreno*.

**Descrizione sommaria dei beni:**

I tre beni si trovano nel comune di Botticino sulla strada che da Caionvico (comune di Brescia) porta verso

Botticino.

Il *bene 01* è un terreno edificabile posto in fregio a via Cavour. Tale terreno risulta già scavato secondo la geometria del progetto approvato dal comune di Botticino.

Il *bene 02* è un terreno edificabile, non ancora scavato attiguo al bene n. 01.

Il *bene 03* è un terreno interessato dalla costruzione di una strada in prosecuzione della già esistente via Caduti di Piazza della Loggia.

**Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti registrati:** i beni 01 e 02, risultano essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl,, quota 1/3, (le altre quote sono 1/3 Benaco società cooperativa e 1/3 Hinterland Brescia società cooperativa).

Il bene 03 risulta essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 8/30 (le altre quote sono 8/30 Benaco società cooperativa, 8/30 Hinterland Brescia società cooperativa, 3/30 signor Filippini Arrigo e 3/30 signor Filippini Giancarlo).

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello**

**stesso o vincoli connessi con il carattere storico**

**artistico:** sono risultate le seguenti iscrizioni relative ai beni 01 e 02 della seguente perizia:

- Iscrizione volontaria n. 5906 del 29/06/2009

Scadenza 2 anni, a favore di Intesa San Paolo spa,

somma iscritta € 2.000.000,00 Somma capitale €

1.000.000,00

Coobbligati: Benaco società cooperativa, Hinterland

Brescia società cooperativa;

- Iscrizione giudiziale n. 2864 del 31/03/2011 a favore

di Consorzio Le quattro Vie, somma iscritta €

212.000,00, somma capitale €. 193.651,22;

- Iscrizione giudiziale n. 4286 del 11/05/2011 a favore

di Unicredit spa, somma iscritta € 340.000,00,

somma capitale € 299.229,57;

Coobbligati: Sandrini Giovanni e Sandrini Angelo

Grava anche sui beni dei coobbligati.

- Iscrizione giudiziale n. 4375 del 12/05/2011 a favore

di: UGF BANCA SPA, somma iscritta € 60.000,00

somma capitale € 48.293,87.

Coobbligati: Sandrini Giovanni e Sandrini Angelo.

Grava anche sui beni dei coobbligati;

- Iscrizione giudiziale n. 4952 del 30/05/2011 a favore

di: Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & C snc,

somma iscritta €. 250.000,00, somma capitale €

206.579,85;

- Iscrizione giudiziale in estensione n. 6540 del 13/07/2011 a favore di Vezzola spa, somma iscritta € 45.000,00, somma capitale € 19.580,61.

NB: ipoteca in estensione di quella iscritta a Brescia in data 12.07.2011 ai numeri 4265/825.

**La verifica della regolarità urbanistica dei beni:** i beni 01 e 02 della seguente perizia rientrano all'interno di un piano di lottizzazione oggetto di una convenzione urbanistica, n. di repertorio 87070, n. di raccolta 25775, notaio Bruno Barzellotti (vedi allegato). Tale convenzione risulta firmata dal comune di Botticino, dalla Benaco società cooperativa, dalla Hinterland Brescia società cooperativa, dalla Edil Sandrini srl impresa di costruzioni e dai signori Filippini Arrigo e Giancarlo in data 25.06.2009 con validità quinquennale (articolo 8 della convenzione urbanistica).

Si tratta del Comparto n. 32 (P.A. 32) caratterizzato da una superficie territoriale rilevata di mq 11.750 e di una volumetria pari a mc 11.750, così suddivisa 70% edilizia convenzionata (sottoposta alle norme di convenzione di cui agli articoli 20, 21 e 22) e 30% edilizia libera, non soggetta alle norme di convenzione di cui ai suddetti articoli 20, 21 e 22.

Riassumiamo alcuni degli obblighi spettanti ai lottizzanti

- realizzazione a propria cura e spese il primo stralcio

della strada di PRG confinante con il lato est del comparto e a prolungamento della strada Caduti Piazza della Loggia;

- a seguito dell'assunzione dell'impegno di cui al punto precedente il comune di Botticino assegnò ai compartisti un aumento del 10% della volumetria assegnata, da utilizzarsi per porticati e logge, non chiudibili;

- la strada di cui al primo punto dovrà essere ceduta al Comune dai lottizzanti una volta realizzata la strada medesima;

*(Tale strada insiste catastalmente sul foglio 33, mappale 519, identificato come bene 03).*

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo pari a € 357.163,13, da compiersi in cinque anni dalla data di approvazione definitiva del piano di lottizzazione;

- a fronte della realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria i lottizzanti non dovranno versare al comune di Botticino l'ammontare delle somme costituenti quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria.

Dalla delibera di giunta comunale del 22.05.2009 si evince che i lottizzanti hanno concordato la seguente ripartizione della volumetria edificabile:

- mc 8225 impresa Sandrini, cooperativa Benaco e Hinterland destinati all'edilizia economico popolare a cui aggiungere mc 822,50 per portici e logge non chiudibili;

- mc 1692 impresa Sandrini, cooperativa Benaco e Hinterland destinati all'edilizia libera a cui aggiungere mc 169,20 per portici e logge non chiudibili;

- mc 1833 fratelli Filippini destinati all'edilizia libera a cui aggiungere mc 183,30 per portici e logge non chiudibili.

Relativamente al lotto di cui al *bene 01* è stato rilasciato ai tre proprietari (Edil Sandrini, Benaco e Hinterland) il permesso di costruire n. 13/10 (progettista l'architetto Giorgio Valzelli, n. 27 alloggi); è stato inoltre protocollato in data 26.07.2010 al comune di Botticino l'inizio dei lavori afferenti a quel permesso di costruire. Si ricorda che, come riportato nel permesso di costruire, la costruzione deve essere completata entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di inizio lavori (quindi entro il 26.07.2013).

Su tale lotto insiste tutta la volumetria destinata all'edilizia economico popolare (mc 8225 cui aggiungere mc 822,50 per portici e logge non chiudibili). Si fa presente che l'articolo 21 della Convenzione urbanistica stabilisce che il prezzo di cessione degli alloggi convenzionati è fissato in € 1.600/mq di superficie complessiva, tipologia Classe

energetica C.

I lavori sono effettivamente iniziati limitandosi al solo scavo di sbancamento secondo la geometria del progetto di cui al permesso di costruire n. 13/10. Tale scavo è stato valutato da altro perito incaricato dalla curatrice fallimentare dott. Laura Mazzolari (architetto Vittorio Gabriotti). Questo professionista ha stimato il valore dello scavo pari a € 202.570,40 + IVA (vedi allegato). Tale scavo ha una incidenza sulla volumetria complessiva realizzabile sul bene 01 (pari a mc 9.047,50) di € 22,39/mc.

Si fa presente che lo scavo si è più volte riempito d'acqua, eventi che hanno sicuramente peggiorato la qualità portante del piano dello scavo.

Relativamente al permesso di costruire 13/10 risulta inoltre regolarmente pagata la prima rata degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 20.613,92; resta invece da pagare la seconda rata pari ad € 20.820,05 in quote pari ad 1/3 fra Edil Sandrini, cooperativa Benaco e cooperativa Hinterland.

Relativamente al lotto edificabile di cui al *bene 02* non risulta presentato al comune di Botticino alcuna richiesta di permesso di costruire. Su tale lotto insiste tutta la rimanente volumetria destinata all'edilizia libera (mc 1692 cui aggiungere mc 169,2 per portici e logge non chiudibili).

Circa le opere di urbanizzazione primaria il comune di



Botticino ha rilasciato ai fratelli Filippini, all'Edil Sandrini, alla cooperativa Benaco e alla cooperativa Hinterland il permesso di costruire n. 11/10 relativamente alle opere di urbanizzazione primaria. E' stato inoltre protocollato in data 24.05.2010 al comune di Botticino l'inizio dei lavori afferenti a quel permesso di costruire.

La ripartizione della spesa relativa alle opere di urbanizzazione (pari ad un totale di € 357.163,13) fra i quattro lottizzanti era la seguente:

- fratelli Filippini 24%
- Edil Sandrini 25,33%
- Cooperativa Benaco 25,33%
- Coopertiva Hinterland 25,33%.

Secondo la valutazione fatta dal perito incaricato dalla curatrice fallimentare dott. Laura Mazzolari, architetto Vittorio Gabriotti, alla data del 25.10.2011, il valore delle opere di urbanizzazione già realizzate ammonta complessivamente ad € 163.187,96 + IVA. Tale cifra, come detto sopra, va ripartita per il 24 % ai fratelli Filippini (pari a € 39.165,11 + IVA) e per il 76% all'impresa Edil Sandrini e alle cooperative Benaco e Hinterland (pari a € 124.022,85 + IVA). La volumetria complessiva spettante ai tre proprietari dei beni 01 e 02 è di mc 10.908,70: ne segue che l'incidenza al mc delle opere di urbanizzazione già realizzate è pari ad € 11,37/mc.

Sempre secondo l'architetto Vittorio Gabriotti l'importo complessivo necessario per il completamento delle opere di urbanizzazione (vedi allegato) ammonta ad € 214.278,05 + IVA a cui aggiungere i costi per l'estendimento della rete di energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, dell'acquedotto e del gas metano per complessivi € 87.113,43 + IVA (vedi allegati).

La polizza fidejussoria fornita al comune di Botticino da parte dell'Edil Sandrini a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 90.481,32. Tale polizza, contratta con la compagnia di assicurazioni e rassicurazioni Arfin, è scaduta il 22.06.2011.

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima **secondo i valori di mercato:**

*Bene n. 01*

*Valore della volumetria realizzabile fuori terra*

Mc 8.225,00 x €/mc 210,00 = € 1.727.250,00

*Valore della volumetria per logge e porticati*

Mc 822,50 x €/mc 105,00 = € 86.362,50

*Valore delle opere di urbanizzazione già realizzate*

Mc 9.047,50 x €/mc 11,37 = € 102.870,08

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 9.047,50 x €/mc 22,39 = € 202.573,53

*Valore della prima rata degli oneri di urbanizzazione secondaria pagati*

€ 20.613,92

**Totale del valore del bene 01: € 2.139.670,00.**

*Bene n. 02*

*Valore della volumetria realizzabile fuori terra*

Mc 1.692,00,00 x €/mc 210,00 = € 355.320,00

*Valore della volumetria per logge e porticati*

Mc 169,20 x €/mc 105,00 = € 17.766,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già realizzate*

Mc 1.861,20 x €/mc 11,37 = € 21.161,84

**Totale del valore del bene 02: € 394.248,00.**

*Bene n. 03*

**Il valore del bene 03 ammonta ad € 0,00.**

Tenendo conto del fatto che sul *bene 01* si è concentrata tutta l'edilizia convenzionata ne deriva il seguente calcolo di stima secondo il prezzo di cessione degli alloggi convenzionati.

*Valore della volumetria realizzabile fuori terra*

Mc 8.225,00 x €/mc 115,00 = € 945.875,00

*Valore della volumetria per logge e porticati*

Mc 822,50 x €/mc 57,50 = € 47.293,75

*Valore delle opere di urbanizzazione già realizzate*

Mc 9.047,50 x €/mc 11,37 = € 102.870,08

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 9.047,50 x €/mc 22,39 = € 202.573,53

*Valore della prima rata degli oneri di urbanizzazione  
secondaria pagati*

€ 20.613,92

**Totale del valore del bene 01: € 1.319.226,00.**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto,  
dichiara che:

- **il valore di mercato del bene 01 in esame per la  
quota 1/3 proprietà spettante alla fallita Edil  
Sandrini srl ammonta ad 713.223,34 = €  
713.500,00 (settecentotredicimilacinquecento/00);**
- **il valore del bene 01 in esame per la quota 1/3  
proprietà spettante alla fallita Edil Sandrini srl  
secondo il prezzo di cessione degli alloggi  
convenzionati ammonta ad € 439.742,00 = €  
439.800,00  
(quattrocentotrentanovemilaottocento/00);**
- **il valore di mercato del bene 02 in esame per la  
quota 1/3 proprietà spettante alla fallita Edil  
Sandrini srl ammonta ad € 131.416,00 = €  
131.500,00 (centotrentunomilacinquecento/00);**
- **il valore di mercato del bene 03 ammonta ad €  
0,00 (zero/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento

dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012                      Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 16 fotografie;
- planimetria catastale;
- Convenzione urbanistica per l'attuazione di piano di lottizzazione;
- stima dell'architetto Vittorio Gabriotti dello scavo relativo al bene 01;
- Permesso di costruire n. 13/10;
- Permesso di costruire n. 11/10;
- dichiarazione del comune di Botticino dell'avvenuto pagamento della sola prima rata relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria permesso di costruire 13/2010;
- stima dell'architetto Vittorio Gabriotti delle opere di urbanizzazione mancanti relative al P.A. 32;
- stima dell'architetto Vittorio Gabriotti delle opere di urbanizzazione già realizzate nel P.A. 32;
- preventivi relativi all'estendimento della rete di energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, dell'acquedotto e del gas metano P.A. 32.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte C**

Effettuato il sopralluogo all'immobile, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Mella (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastale:** si trova nel comune di Bagnolo Mella (Bs), via Antonio Gramsci, 91.

Il *bene* è contraddistinto dal foglio 12, mappale 221, subalterno 502, piano terreno, superficie mq 34, categoria C1 negozio, rendita catastale € 721,70.

**Descrizione sommaria del bene:**

Il bene si trova in Bagnolo Mella, in via Gramsci, strada che attraversa per intero il paese secondo la direttrice nord – sud collegando Brescia con Manerbio. Si tratta di un negozio posto al piano terra di un immobile di tre piani, compreso il piano terra.

Il negozio si compone di un primo ambiente con vetrina

verso la strada, un ambiente di servizio, un antibagno e un bagno non adatto per i disabili. Il negozio è privo dell'impianto di riscaldamento, così come da sistemare appare l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione generale del bene appare non buono, stante anche il fatto che il negozio risulta non in uso da alcuni anni.

**Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti registrati:** il bene risulta essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 1/1.

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico:**

Iscrizione giudiziale n. 4952 del 30/05/2011 a favore di: Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & C. snc, somma iscritta euro 250.000,00, somma capitale euro 206.579,85.

**La verifica della regolarità urbanistica del bene:** per il bene in oggetto il comune di Bagnolo Mella (Bs) ha rilasciato in data 18 agosto 2003 un primo permesso di costruire in sanatoria, numero 8062, consistente nel frazionamento in quattro distinte unità immobiliari dell'intero

immobile in cui si trova il negozio: una di esse era il bene in oggetto.

Successivamente è stata presentata una denuncia di inizio attività protocollata al comune di Bagnolo Mella (Bs) n. 011583 il 01 ottobre 2003 contenente la partizione degli spazi interni del negozio (bagno, disimpegno, retro del negozio).

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima:

mq 34 x € 750,00/mq = € 25.500,00

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- il valore del bene ammonta ad € 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00);**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012

Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 12 fotografie

- scheda catastale

- permesso di costruire in sanatoria numero 8062 con



relativi allegati grafici;

- DIA n. di protocollo 011583 con relativi allegati grafici.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte D**

Effettuato il sopralluogo ai beni, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli Brusati (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastale:** si trovano nel comune di Monticelli Brusati (Bs), all'interno della lottizzazione denominata "Quattro Vie".

Il *bene n. 01* è contraddistinto dal foglio 7, mappale 325, superficie complessiva mq 1162, categoria del mappale indicato *terreno*.

Il *bene n. 02* è contraddistinto dal foglio 7, mappale 342, 330 e 335, superficie complessiva mq 895, categoria di tutti i mappali indicati *terreno*.

Il *bene n. 03* è contraddistinto dal foglio 7, mappale 337 e 332, superficie complessiva mq 731, categoria di tutti i mappali indicati *terreno*.

Il *bene n. 04* è contraddistinto dal foglio 11, mappale 1007, 997, 1029, 1032 e 962, superficie complessiva mq 1445, categoria di tutti i mappali indicati *terreno*.

**Descrizione sommaria dei beni:**

I quattro beni si trovano nel comune di Monticelli Brusati (Bs) all'interno della lottizzazione denominata "Quattro Vie".

Il *bene 01* è un terreno edificabile collocato al termine della nuova strada di lottizzazione nord – sud orientato rispetto alla strada ad ovest, denominato all'interno della lottizzazione con la dicitura "Lotto I". Tale terreno risulta già scavato secondo la geometria del progetto approvato dal comune di Monticelli Brusati (Bs). Si tratta di una lavorazione (scavo di sbancamento, carico e trasporto in discarica, compreso oneri di accesso alla discarica) valutabile pari ad € 61.000,00, per un'incidenza rispetto alla volumetria edificabile (mc 1.587,16) pari a € 38,43/mc. Si registra a seguito della esecuzione dello scavo sconfinamento verso il mappale 113 del foglio 7 con conseguente demolizione del muretto di cinta in calcestruzzo (vedi fotografie allegate).

Il *bene 02* è un terreno edificabile collocato al termine della nuova strada di lottizzazione nord – sud, orientato rispetto alla strada ad est, denominato all'interno della lottizzazione con la dicitura "Lotto II". Tale terreno risulta già scavato secondo la geometria del progetto approvato dal comune di

Monticelli Brusati (Bs). Si tratta di una lavorazione (scavo di sbancamento, carico e trasporto in discarica, compreso oneri di accesso alla discarica) valutabile pari a € 44.500,00, per un'incidenza rispetto alla volumetria edificabile (mc 1.222,47) pari a € 36,40/mc. Risultano inoltre già posizionati i casseri e l'armatura di ferro relativa alle fondazioni (vedi fotografie allegate). Tale armatura di ferro non risulta comunque più utilizzabile stante il fatto che i tondini risultano arrugginiti con perdita del loro diametro nominale. Inoltre il muro di cinta in lato ovest di tale lotto, a seguito dello scavo realizzato, presenta parte della fondazione non più poggiante su terreno: tale situazione potrebbe determinare franamento verso il lotto della attigua strada e parcheggio con trascinarsi delle reti interratoe collocate sotto di essi. Questo problema peraltro risulta ben noto alla curatrice fallimentare a seguito delle comunicazioni a lei indirizzate dal coordinatore della sicurezza dei lavori e dal direttore dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato denominato "Quattro vie", rispettivamente ingegnere Massimiliano Gorlani e ingegnere Marcello Peli.

Il *bene 03* è un terreno edificabile collocato al termine della nuova strada di lottizzazione nord – sud, orientato rispetto alla strada ad est, denominato all'interno della lottizzazione con la dicitura "Lotto III".

Il *bene 04* è un terreno edificabile collocato lungo la nuova strada di lottizzazione est – ovest, orientato rispetto alla strada a sud, denominato all'interno della lottizzazione con la dicitura "Lotto XII". Tale terreno risulta già scavato secondo la geometria del progetto approvato dal comune di Monticelli Brusati (Bs). Si tratta di una lavorazione (scavo di sbancamento, carico e trasporto in discarica, compreso oneri di accesso alla discarica) valutabile nell'entità di € 72.000,00, per un'incidenza rispetto alla volumetria edificabile (mc 1.973,70) pari a € 36,48/mc. Si rileva inoltre un possibile franamento del lato ovest a confine con il Lotto 14 dove risulta già realizzato il muro di cinta e il fabbricato.

**Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti registrati:** i beni 01, 02, 03 e 04 risultano essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 1/1.

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico:** sono risultate le seguenti iscrizioni relative al *bene 01*:

- Iscrizione volontaria n. 10368 del 29/10/2009, scadenza 18 anni, a favore di: Bcc di Pompiano e della Franciacorta, somma iscritta euro 1.260.000,00, somma capitale euro 700.000,00.

- Si segnala inoltre la seguente trascrizione 11592/2011 preliminare di compravendita con cui si impegna a vendere a Magni Silvana nata il 04.09.1971 la quota 1/1 piena proprieta' dell'unita' immobiliare posta al piano terra con giardino individuata con il numero "3" completa di autorimessa con locali annessi individuata con il numero "3", il tutto meglio individuato negli elaborati allegati sotto le lettera "b-c" e facente parte dell'edificio in corso di costruzione sul mappale 325. Il prezzo e' stabilito in euro 300.000,00 ed atto da stipularsi entro il 30.09.2012.

Sono risultate le seguenti iscrizioni relative al *bene 04*:

- Iscrizione volontaria n. 10367 del 29/10/2009 Scad. 18 scadenza 18 anni, a favore di: Bcc di Pompiano e della Franciacorta, somma iscritta euro 1.476.000,00, somma capitale euro 820.000,00.

Sono infine risultate le seguenti iscrizioni sui *beni n. 01, 02, 03 e 04*:

- Iscrizione giudiziale n. 2864 del 31/03/2011 a favore di: Consorzio le quattro vie, somma iscritta eueo

212.000,00, somma capitale euro 193.651,22;

- Iscrizione giudiziale n. 4286 del 11/05/2011 a favore di: Unicredit spa, somma iscritta euro 340.000,00, somma capitale euro 299.229,57, coobbligati: Sandrini Giovanni e Sandrini Angelo; grava anche su beni dei coobbligati;

- Iscrizione Giudiziale n. 4375 del 12/05/2011 a favore di: UGF Banca spa, Somma iscritta euro 60.000,00, somma capitale euro 48.293,87, coobbligati: Sandrini Angelo e Sandrini Giovanni; grava anche su beni dei coobbligati;

- Iscrizione Giudiziale n. 4952 del 30/05/2011 a favore di: Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & c. snc, somma iscritta euro 250.000,00, somma capitale euro 206.579,85;

- Iscrizione Giudiziale in estensione n. 6540 del 13/07/2011 a favore di: Vezzola spa, somma iscritta euro 45.000,00, somma capitale euro 19.580,61; N.B.: ipoteca in estensione di quella iscritta a Brescia in data 12.07.2011 ai nn. 4265/825.

**La verifica della regolarità urbanistica dei beni:** i *beni 01, 02, 03 e 04* della seguente perizia rientrano all'interno di un piano particolareggiato denominato "Quattro vie".

Si tratta di aree edificabili in "edilizia convenzionata" secondo i contenuti dell'atto notarile denominato "Cessione

di area edificabile per realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata soggetta ad IVA”, n. di repertorio 84339, n. di raccolta 24368, notaio Luigi Zampaglione.

Il *bene 01*, avente una superficie di mq 1162, presenta una capacità edificatoria di mc 1.587,16. Relativamente a tale bene è stato rilasciato il permesso di costruire n. di protocollo 143, progressivo n. CE2011-04, pratica edilizia PE2010/040 (progettista l'architetto Giorgio Valzelli, n. 5 alloggi, volume complessivo del fabbricato per il quale è stato ottenuto il permesso di costruire pari a mc 1584,08); è stato inoltre protocollato in data 12.01.2011 al comune di Monticelli Brusati (Bs) l'inizio dei lavori afferenti a quel permesso di costruire. Si ricorda che, come riportato nel permesso di costruire, la costruzione deve essere completata entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di inizio lavori (quindi entro il 11.01.2014).

Il *bene 02*, avente una superficie di mq 895, presenta una capacità edificatoria di mc 1.222,47. Relativamente a tale bene è stato rilasciato il permesso di costruire n. di protocollo 73, progressivo n. CE2011-01, pratica edilizia PE2010/037 (progettista l'architetto Giorgio Valzelli, n. 4 alloggi, volume complessivo del fabbricato per il quale è stato ottenuto il permesso di costruire pari a mc 1.220,95); è stato inoltre protocollato in data 12.01.2011 al comune di Monticelli Brusati (Bs) l'inizio dei lavori afferenti a quel



permesso di costruire. Si ricorda che, come riportato nel permesso di costruire, la costruzione deve essere completata entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di inizio lavori (quindi entro il 11.01.2014).

Il *bene 03*, avente una superficie di mq 731, presenta una capacità edificatoria di mc 998,46. Relativamente a tale bene è stato rilasciato il permesso di costruire n. di protocollo 75, progressivo n. CE2011-02, pratica edilizia PE2010/038 (progettista l'architetto Giorgio Valzelli, n. 4 alloggi, volume complessivo del fabbricato per il quale è stato ottenuto il permesso di costruire pari a mc 997,30); è stato inoltre protocollato in data 12.01.2011 al comune di Monticelli Brusati (Bs) l'inizio dei lavori afferenti a quel permesso di costruire. Si ricorda che, come riportato nel permesso di costruire, la costruzione deve essere completata entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di inizio lavori (quindi entro il 11.01.2014). Si fa inoltre notare che nel progetto presentato e di cui è stato ottenuto il permesso di costruire l'accesso delle automobili al piano interrato contenente i box avviene attraverso una piattaforma idraulica.

Il *bene 04*, avente una superficie di mq 1445, presenta una capacità edificatoria di mc 1.973,70. Relativamente a tale bene è stato rilasciato il permesso di costruire n. di protocollo 87, progressivo n. CE2011-03, pratica edilizia

PE2010/039 (progettista l'architetto Giorgio Valzelli, n. 7 alloggi disposti in due fabbricati con interrato comune, volume complessivo dei due fabbricati per i quali è stato ottenuto il permesso di costruire pari a mc 1.771,59); è stato inoltre protocollato in data 12.01.2011 al comune di Monticelli Brusati (Bs) l'inizio dei lavori afferenti a quel permesso di costruire. Si ricorda che, come riportato nel permesso di costruire, la costruzione deve essere completata entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di inizio lavori (quindi entro il 11.01.2014).

I quattro beni sono stati ceduti all'impresa Edil Sandrini da parte del comune di Monticelli Brusati (Bs) attraverso una gara per la formazione di una graduatoria per l'assegnazione di aree destinate alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata; l'impresa Edil Sandrini risultò prima nella graduatoria. I quattro lotti vennero ceduti per complessivi € 578.719,00. In base alla loro dimensione e alla volumetria edificabile su ciascuno di essi possiamo così scomporre quell'importo: il bene 01 fu ceduto per € 158.716,00, il bene 02 per € 122.247,00, il bene 03 per € 99.846,00 e il bene 04 per € 197.370,00.

Riassumiamo alcuni degli obblighi spettanti all'impresa Edil Sandrini contenuti nell'atto notarile "Cessione di area edificabile per realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata soggetta ad IVA":

“... L’Assegnatario/Operatore nei confronti del comune si impegna... (articolo 13) ad assegnare (o vendere) nella misura del 30% (trenta per cento) gli alloggi, e relativi posti auto, a cittadini che alla data del bando per la formazione di graduatoria di assegnazione dell’area oggetto dell’assegnazione di cui al titolo I del presente atto, ovvero alla data del 7 aprile 2008 siano residenti nel Comune di Monticelli Brusati e non hanno, o hanno avuto, residenza nel Comune di Monticelli Brusati. Decorsi 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori, l’operatore dopo aver dimostrato documentalmente di aver effettuato un’adeguata pubblicizzazione della disponibilità degli alloggi realizzati potrà chiedere di derogare dal rispetto del presente impegno, pagando una penale pari ad Euro 80,00 (ottanta virgola zero zero) per ogni metro cubo di volumetria relativa all’alloggio e posto auto, assegnato (o venduto) nel mancato rispetto della presente prescrizione....

“... (Articolo 14) Gli alloggi da realizzare dovranno avere le seguenti caratteristiche :

A) Superficie utile (SU) pari ad un massimo di mq. 95,00 (novantacinque virgola zero zero) per gli alloggi realizzati con contributo o con finanziamento agevolato in qualunque forma concessa dallo Stato o da altro Ente Pubblico. Negli altri casi la superficie utile non dovrà superare mq. 120,00

(centoventi virgola zero zero);

B) Superficie Non Residenziale (SNR) pari ad un massimo del 45% (quarantacinque per cento) della Superficie Utile;

C) Superficie a parcheggio, ovvero superficie per posto auto coperto non inferiore a metri quadrati 18,00 (diciotto virgola zero zero) per ogni singolo alloggio realizzato

D) Obbligo di pertinenzialità dei parcheggi/posti auto coperti con gli alloggi realizzati, nella misura minima di un parcheggio/posto auto coperto per ogni singolo alloggio....

...1. Rispetto della normativa sulla Certificazione Energetica secondo la Legge Regione Lombardia, con certificazione dell'edificio in classe C.

2. Essere dotati di soluzioni tecnologiche in grado di garantire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili tali da garantire il 50% (cinquanta per cento) dell'energia per acqua calda sanitaria.

3. Essere dotati di gronde in legno.

4. Essere completi di caldaie a condensazione per ogni singolo alloggio o di caldaia a condensazione in caso di impianto di riscaldamento centralizzato....

... (Articolo 17) Il prezzo di prima cessione degli alloggi, da considerarsi come l'assegnazione dell'alloggio nel caso di cooperativa o di vendita nel caso di impresa edile, immobiliare o privato, è stabilito in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale di Monticelli Brusati

in data 13 marzo 2008 n.6 nella misura di Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) al metro quadrato di superficie catastale (SC) delle unità immobiliari costituenti l'alloggio (alloggio con l'aggiunta del posto auto o dei posti auto pertinenziali), determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'allegato C del decreto. Tale prezzo è comprensivo :

- 1) degli oneri per la costruzione degli alloggi;
- 2) delle somme corrisposte per sostenere i costi di progettazione, direzione lavori, collaudi vari, certificazioni varie e di assistenza tecnica....

... (Articolo 26) E' vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza di tale divieto si avrà automaticamente la risoluzione del presente atto.

La risoluzione del contratto di vendita comporta altresì l'incameramento a titolo di penale a favore del Comune del 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita delle aree di cui al titolo I...

Con nota datata 23.11.2011 registrata al protocollo comunale di Monticelli Brusati al numero 12596 dell'anno 2011 la curatrice fallimentare "...chiede a codesta Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla vendita dei lotti di sua proprietà, senza alcun vincolo di prezzo né di

modalità di vendita la quale, peraltro, avverrà secondo quanto disposto dal Codice di Procedura Civile e, pertanto, attraverso bandi d'asta regolamentati dalla normativa..." (vedi allegato).

Il comune di Monticelli Brusati (Bs) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.12.2011 (vedi allegato) delibera "... 1. di non esercitare la revoca dell'assegnazione delle aree di edilizia convenzionata poste all'interno del piano particolareggiato "4 Vie" meglio individuate come Lotto I, II, III e lotto XII (mappa N.C.T. foglio n. 7 mappali n. 325, 342, 330, 335, 337, 332 e foglio n. 11 mappali n. 1007, 997, 1029, 1032, 962), come previsto nell'atto di cessione dei terreni e di convenzione per realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata a rogito del notaio Luigi Zampaglione in data 06.04.2009 n. di rep. 84339 n. di raccolta 24368, registrato a Salò (Bs) il 09.04.2009 al n. 1379 serie IT, e trascritto a Brescia il 10.04.2009 al n. 15593 e 15594 R.G. e al n. 9706 e 9707 R.P., a condizione che la ditta che verrà individuata dai curatori fallimentari subentri alla ditta "Edil Sandrini nei seguenti obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale:- obblighi ai fini prestazionali degli alloggi da realizzare, meglio e più precisamente elencati nelle deliberazioni della Giunta Comunale in data 10.07.2008 n. 73 e n. 74 (vedi allegati); - obblighi elencati nella citata convenzione a

rogito del notaio Zampaglione del 06.04.2009 n. di rep.

84339; - obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con il "Consorzio le quattro vie";

2. di trasmettere copia della presente deliberazione alla curatela fallimentare in risposta alla loro istanza in data 23.11.2011, registrata al protocollo comunale al numero 12596 del 25.11.2011;

3. di chiedere che nella perizia di stima per il tribunale vengano quantificati gli oneri di urbanizzazione che Edil Sandrini deve al Consorzio e che venga riscritto anche nell'atto di compravendita...".

Dal ragioniere Mario Musati , consulente amministrativo del "Consorzio le quattro vie", ricevo la comunicazione che l'ammontare pagato dall'impresa Edil Sandrini relativamente alle opere di urbanizzazione con riferimento ai quattro beni oggetto di perizia è pari a complessivi € 111.543,33 così ripartiti: bene 01 € 30.621,18, bene 02 € 23.583,63, bene 03 € 19.262,16 e bene 04 € 38.076,36.

L'incidenza rispetto alla volumetria edificabile complessiva dei quattro lotti (mc 5.781,19) di quanto già pagato per le opere di urbanizzazione ammonta a € 19,29/mc.

Inoltre dalle informazioni dello stesso consulente amministrativo ricaviamo che:

- alla data del 31.12.2011 la fallita Edil Sandrini dovrebbe versare al "Consorzio le quattro vie", relativamente alle

opere di urbanizzazione con riferimento ai quattro beni oggetto di perizia, l'importo complessivo di € 249.869,19 (incidenza rispetto alla volumetria edificabile di € 43,22/mc). (vedi allegati);

- l'importo complessivo necessario per il completamento delle opere di urbanizzazione ammonta a circa € 658.000,00 di cui quota parte spettante ai quattro beni oggetto della perizia pari a € 143.430,00 (incidenza rispetto alla volumetria edificabile di € 24,80/mc).

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima fatto *a partire da valori di mercato*:

*Bene n. 01*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.587,16 x €/mc 140,00 = € 222.202,40

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.587,16 x €/mc 19,29 = € 30.616,32

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.587,16 x €/mc 38,43 = € 60.994,56

**Totale del valore del bene 01: € 313.813,00**

*Bene n. 02*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.222,47 x €/mc 140,00 = € 171.145,80

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.222,47 x €/mc 19,29 = € 23.581,45



*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.222,47 x €/mc 36,40 = € 44.497,91

**Totale del valore del bene 02: € 239.225,00**

*Bene n. 03*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 998,46 x €/mc 140,00 = € 139.784,40

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 998,46 x €/mc 19,29 = € 19.260,29

**Totale del valore del bene 03: € 159.044,00**

*Bene n. 04*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.973,70 x €/mc 140,00 = € 276.318,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.973,70 x €/mc 19,29 = € 38.072,67

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.973,70 x €/mc 36,48 = € 72.000,58

**Totale del valore del bene 04: € 386.391,00**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima fatto a partire dai valori di cessione delle aree stabilito dal comune di Monticelli Brusati (Bs) per la realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata:

*Bene n. 01*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.587,16 x €/mc 100,00 = € 158.716,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.587,16 x €/mc 19,29 = € 30.616,32

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.587,16 x €/mc 38,43 = € 60.994,56

**Totale del valore del bene 01: € 250.326,00**

*Bene n. 02*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.222,47 x €/mc 100,00 = € 122.247,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.222,47 x €/mc 19,29 = € 23.581,45

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.222,47 x €/mc 36,40 = € 44.497,91

**Totale del valore del bene 02: € 190.326,00**

*Bene n. 03*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 998,46 x €/mc 100,00 = € 99.846,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 998,46 x €/mc 19,29 = € 19.260,29

**Totale del valore del bene 03: € 119.106,00**

*Bene n. 04*

*Valore della volumetria edificabile*

Mc 1.973,70 x €/mc 100,00 = € 197.370,00

*Valore delle opere di urbanizzazione già pagate*

Mc 1.973,70 x €/mc 19,29 = € 38.072,67

*Valore dello scavo già realizzato*

Mc 1.973,70 x €/mc 36,48 = € 72.000,58

**Totale del valore del bene 04: € 307.443,00**

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto,  
dichiara che:

- **il valore di mercato del bene 01 ammonta ad €**

**313.813,00 = € 313.900,00**

**(trecentotredicimilanovecento/00);**

- **il valore di mercato del bene 02 ammonta ad €**

**239.225,00 = € 239.300,00**

**(duecentotrentanovemilatrecento/00);**

- **il valore di mercato del bene 03 ammonta ad €**

**159.044,00 = € 159.100,00**

**(centocinquantanovemilacento/00);**

- **il valore di mercato del bene 04 ammonta ad €**

**386.391,00 = € 386.400,00**

**(trecentottantaseimilaquattrocento/00);**

- **il valore del bene 01 a partire dal valore di**

**cessione delle aree stabilito dal comune di**

**Monticelli Brusati (Bs) per la realizzazione di**

**alloggi in edilizia convenzionata ammonta ad €**

**250.326,00 = € 250.400,00**

**(duecentocinquantamilaquattrocento/00);**

- **il valore del bene 02 a partire dal valore di**

**cessione delle aree stabilito dal comune di**

**Monticelli Brusati (Bs) per la realizzazione di**

**alloggi in edilizia convenzionata ammonta ad €**

**190.326,00 = € 190.400,00**

**(centonovantamilaquattrocento/00);**

**- il valore del bene 03 a partire dal valore di  
cessione delle aree stabilito dal comune di**

**Monticelli Brusati (Bs) per la realizzazione di**

**alloggi in edilizia convenzionata ammonta ad**

**119.106,00 = € 119.100,00**

**(centodiciannovemilacento/00);**

**- il valore del bene 04 a partire dal valore di  
cessione delle aree stabilito dal comune di**

**Monticelli Brusati (Bs) per la realizzazione di**

**alloggi in edilizia convenzionata ammonta ad €**

**307.443,00 = € 307.500,00**

**(trecentosettemilacinquecento/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012 Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 30 fotografie;

- planimetria per l'individuazione dei beni ;

- atto notarile "Cessione di area edificabile per  
realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata soggetta

ad IVA”

- permesso di costruire n. di protocollo 143, progressivo n.

CE2011-04, pratica edilizia PE2010/040;

- permesso di costruire n. di protocollo 73, progressivo n.

CE2011-01, pratica edilizia PE2010/037;

- permesso di costruire n. di protocollo 75, progressivo n.

CE2011-02, pratica edilizia PE2010/038;

- permesso di costruire n. di protocollo 87, progressivo n.

CE2011-03, pratica edilizia PE2010/039;

- deliberazione del consiglio comunale del comune di

Monticelli Brusati (Bs) n. 50 del 20.12.2011;

- deliberazione della giunta comunale n. 73 del comune di

Monticelli Brusati (Bs) del 10.07.2008;

- deliberazione della giunta comunale n. 74 del comune di

Monticelli Brusati (Bs) del 10.07.2008;

- riepilogo costi del “Consorzio le quattro vie” al

31.12.2010;

- riepilogo costi del “Consorzio le quattro vie” al

31.12.2011;

- dettaglio costi opere di urbanizzazioni del comparto;

- tabella ripartitoria dei costi.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte E**

Effettuato il sopralluogo ai beni, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontevico (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastale:** si trovano nel comune di Pontevico (Bs), in via Matteotti.

Il *bene n. 01* è contraddistinto dal foglio 22, mappale 222, subalterno 19, superficie complessiva mq 760, categoria del mappale indicato *F1 area urbana, consistenza strada*; trattasi di parte comune limitrofa ad unita' immobiliari alienate.

Il bene n. 02 è contraddistinto dal foglio 22, mappale 222, subalterno 37, superficie complessiva mq 146, categoria del mappale indicato *F1 area urbana, consistenza parcheggio*; trattasi di parte comune limitrofa ad unita' immobiliari alienate.

**Descrizione sommaria dei beni:**

I due beni si trovano nel comune di Pontevico (Bs), in via Matteotti.

Il *bene 01* è una strada ad L interna ad un complesso residenziale chiusa alle due estremità da due cancelli.

Il *bene 02* è un parcheggio posto all'interno dello stesso complesso residenziale servito dalla strada ad L (*bene 01*), collocato nell'angolo formato dalla strada.

**Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti**

**registrati:** il *bene 01* risulta essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 2/13.

Il *bene 02* risulta essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 2/9.

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico**

**artistico:** sono risultate le seguenti iscrizioni relative al *bene 01*:

- Iscrizione giudiziale n. 4286 del 11/05/2011 a favore di: Unicredit spa, somma iscritta euro 340.000,00, somma capitale euro 299.229,57, coobbligati: Sandrini Giovanni e

Sandrini Angelo; grava anche su beni dei coobbligati.

- Iscrizione giudiziale n. 4375 del 12/05/2011 a favore di:  
UGF banca spa, somma iscritta euro 60.000,00, somma capitale euro 48.293,87, coobbligati: Sandrini Angelo e Sandrini Giovanni; grava anche su beni dei coobbligati.

- Iscrizione giudiziale n. 4952 del 30/05/2011 a favore di:  
Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & c. Snc, somma iscritta euro 250.000,00, somma capitale euro 206.579,85.

- Iscrizione giudiziale in estensione n. 6540 del 13/07/2011 a favore di: Vezzola spa, somma iscritta euro 45.000,00, somma capitale euro 19.580,61; ipoteca in estensione di quella iscritta a Brescia in data 12.07.2011 ai numeri 4265/825.

Sono risultate le seguenti iscrizioni relative al *bene 02*:

- iscrizione giudiziale n. 4286 del 11/05/2011 a favore di:  
Unicredit spa, somma iscritta euro 340.000,00, somma capitale euro 299.229,57, coobbligati: Sandrini Giovanni e Sandrini Angelo, grava anche su beni dei coobbligati

- Iscrizione giudiziale n. 4375 del 12/05/2011 a favore di:  
UGF banca spa, somma iscritta euro 60.000,00, somma capitale euro 48.293,87, coobbligati: Sandrini Angelo e Sandrini Giovanni; grava anche su beni dei coobbligati.

- Iscrizione giudiziale n. 4952 del 30/05/2011 a favore di:  
Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso & c. Snc, somma iscritta euro 250.000,00, somma capitale euro 206.579,85.



- Iscrizione giudiziale in estensione n. 6540 del 13/07/2011 a favore di: Vezzola spa, somma iscritta euro 45.000,00, somma capitale euro 19.580,61; ipoteca in estensione di quella iscritta a Brescia in data 12.07.2011 ai numeri 4265/825.

**La verifica della regolarità urbanistica dei beni:** i *beni 01* e *02* sono classificati urbanisticamente con “PdR – Ambiti di recupero in piani attuativi approvati a destinazione residenziale prevalente”.

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima:

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- **il valore del bene 01 ammonta ad € 0,00 (zero/00);**
- **il valore del bene 02 ammonta ad € 0,00 (zero/00);**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012

Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 10 fotografie
- scheda catastale



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

**Parte F**

Effettuato il sopralluogo all'immobile, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, all'Ufficio Tecnico del Comune di Paladina, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (Bg) è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastale:** si trovano nel comune di Paladina (Bg) via Del Brembo.

Il *bene n. 01* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 1, categoria F1 Aree urbane, superficie mq 63 .  
Si trova in via del Brembo snc.

Il *bene n. 02* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 4, categoria A/2, vani 3, rendita catastale € 278,89. Si trova in via del Brembo n. 26.

Il *bene n. 03* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 5, categoria A/2 , vani 3,5, rendita catastale € 325,37 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 15, categoria C/6 rimesse, superficie mq

24, rendita catastale € 60,74.. Si trova in via del Brembo n. 24.

Il *bene n. 04* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 6, categoria A/2, vani 3, rendita catastale € 278,89 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 19, categoria C/6 rimesse, superficie mq 27, rendita catastale € 68,33. Si trova in via del Brembo 22.

Il *bene n. 05* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 7, categoria A/2 , vani 3, rendita catastale € 278,89 . Si trova in via del Brembo n. 22.

Il *bene n. 06* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 8, categoria A/2 , vani 3, rendita catastale € 278,89 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 20, categoria C/6 rimesse, superficie mq 27, rendita catastale € 68,33. Si trova in via del Brembo n. 20.

Il *bene n. 07* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 10, categoria A/2 , vani 3, rendita catastale € 278,89 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 21, categoria C/6 rimesse, superficie mq 25, rendita catastale € 63,27. Si trova in via del Brembo n. 18

Il *bene n. 08* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 12, categoria A/2 , vani 3, rendita catastale € 278,89 . Si trova in via del Brembo n. 22.

*Il bene n. 09* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 16, categoria C/6 rimesse, superficie mq 30, rendita catastale € 75,92. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 10* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 18, categoria C/6 rimesse, superficie mq 25, rendita catastale € 63,27. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 11* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 22, categoria C/6 rimesse, superficie mq 14, rendita catastale € 35,43. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 12* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 23, categoria C/6 rimesse, superficie mq 14, rendita catastale € 33,26. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 13* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 24, categoria F1 aree urbane, superficie mq 239. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n.14* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 25, categoria F1 aree urbane, superficie mq 7. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 15* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 4, categoria C/6 rimesse, superficie mq 15, rendita catastale € 37,96. Si trova in via del Brembo.

*Il bene n. 16* è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 45, categoria C/6 rimesse, superficie mq 15, rendita catastale € 37,96. Si trova in via del Brembo snc.

**Descrizione sommaria dei beni:** i sedici beni sopra

identificati si trovano all'interno di un complesso residenziale di recente costruzione. Il complesso è composto da cinque blocchi denominati rispettivamente palazzina "a", palazzina "b", palazzina "c", palazzina "d" e palazzina "e", quattro dei quali sono disposti attorno ad una corte comune. Tutti e cinque i fabbricati sono collegati da un unico piano interrato comune accessibile tramite una rampa carraia scoperta; l'accesso ai vari box avviene mediante corsello comune coperto. I beni oggetto della perizia appartengono alla palazzina "e" denominata Ercole.

Il *bene 01* è un vialetto pedonale al servizio di tre palazzine tra cui la palazzina "e". La pavimentazione è realizzata in masselli autobloccanti di colore rosso.

Il *bene 02* è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto. Il bene dispone inoltre di due giardini, uno anteriore (lato ovest) ed uno posteriore (lato est). Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno degli interni, il rivestimento in piastrelle del bagno e dell'angolo cottura, la tinteggiatura di tutte le stanze, i pavimenti di tutte le stanze, i frutti dell'impianto elettrico, il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite un cancelletto pedonale che da

direttamente sulla corte comune sul lato ovest e tramite un cancelletto pedonale che da sul vialetto pedonale (subalterno 1), lato nord. Inoltre nel giardino sul lato nord è collocata una scala che porta al piano interrato in un corridoio comune (sub 3) privo di un cancelletto di separazione.

Il *bene 03* è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto. All'appartamento sono abbinati una cantina ed un box auto (sub 15) posti nel piano interrato ma direttamente collegati al piano terra tramite una scala interna. Il bene dispone inoltre di due giardini uno anteriore (lato ovest) ed uno posteriore (lato est). Il bene non risulta ultimato in tutte le sue parti : in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno degli interni, il rivestimento in piastrelle del bagno e dell'angolo cottura, la tinteggiatura di tutte le stanze, i pavimenti di tutte le stanze (compresa la cantina, nel box invece la pavimentazione è presente ed è costituita da calcestruzzo industriale), i frutti dell'impianto elettrico , il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite un cancelletto pedonale che da direttamente sulla corte comune sul lato ovest, mentre la piano interrato l'accesso può avvenire tramite il box auto direttamente

collegato alla cantina e quindi alla scala interna che porta direttamente all'interno dell'appartamento. Si fa inoltre presente che la scheda catastala relativa a tale bene presenta alcune difformità quali ad esempio l'assenza della nicchia contenete la vasca da bagno e la porta di sbarco al piano terra della scala di risalita dal piano interrato, ecc . Si fa infine notare che la larghezza massima della scala di accesso all'interrato è di cm 75.

Il *bene 04* è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto. All'appartamento è abbinata una cantina ed un box auto (sub 16) posti nel piano interrato ma non collegati direttamente all'appartamento. Il bene dispone inoltre di due giardini uno anteriore (lato ovest) ed uno posteriore (lato est). Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno di tutte le stanze e della cantina, il rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura, la tinteggiatura di tutte le stanze e della cantina, i pavimenti della camera da letto e della cantina, i frutti dell'impianto elettrico (compreso quelli della cantina), il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite l'ingresso comune coperto (sub 2). L'accesso alla cantina avviene tramite il corridoio comune esterno (sub 3) mentre



l'accesso al box può avvenire dalla cantina o dal corsello carraio comune (sub 24). Si fa inoltre presente che la scheda catastale relativa a tale bene presenta alcune difformità quali ad esempio l'assenza delle griglie di areazione del piano interrato poste rispettivamente nel giardino anteriore e posteriore.

Il *bene 05* è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto. All'appartamento è abbinata una cantina posta nel piano interrato ma non collegata direttamente all'appartamento. Il bene dispone inoltre di due giardini uno anteriore (lato ovest) ed uno posteriore (lato est). Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti : in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno di tutte le stanze e della cantina, il rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura e del bagno, la tinteggiatura di tutte le stanze e della cantina, i pavimenti di tutte le stanze e della cantina, i frutti dell'impianto elettrico (compreso quelli della cantina), il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite l'ingresso comune coperto (sub 2). L'accesso alla cantina avviene tramite il corridoio comune esterno (sub 3). Si fa inoltre presente che la scheda catastale relativa a tale bene presenta alcune difformità quali ad esempio l'assenza della

nicchia contenente la vasca da bagno. Si fa infine notare che la superficie della camera da letto è di circa 13 mq.

Il *bene 06* è un appartamento disposto su un unico livello a piano terra, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto. All'appartamento è abbinata una cantina ed un box auto (sub 20) posti nel piano interrato ma non collegati direttamente all'appartamento. Il bene dispone inoltre di due giardini uno anteriore (lato ovest) ed uno posteriore (lato est). Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti : in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno di tutte le stanze e della cantina, il rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura e del bagno, la tinteggiatura di tutte le stanze e della cantina, i pavimenti della camera da letto e della cantina, i frutti dell'impianto elettrico (compresa la cantina), il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite un cancelletto pedonale che da direttamente sulla corte comune sul lato ovest. L'accesso alla cantina avviene tramite il corridoio comune esterno (sub 3) mentre l'accesso al box può avvenire dalla cantina o dal corsello carraio comune (sub 24).

Il *bene 07* è un appartamento disposto su un unico livello a piano primo, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e camera da letto e due balconi che occupano

rispettivamente il lato ovest, il lato est e quello nord.

All'appartamento è abbinata una cantina ed un box auto (sub 21) posti nel piano interrato ma collegati direttamente all'appartamento tramite una scala esterna. Il bene dispone inoltre di un giardino anteriore posto sul lato ovest. Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno di tutte le stanze, il rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura, la tinteggiatura di tutte le stanze, il pavimento della camera da letto, i frutti dell'impianto elettrico, il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della doccia, la porta tamburata della cantina, l'intonaco della cantina, la pavimentazione del vialetto pedonale del giardino e il rivestimento della scala che dal giardino conduce in cantina. Al bene si accede tramite un cancelletto pedonale che da direttamente sulla corte comune sul lato ovest; per accedere all'appartamento è necessario salire la scala esterna posta in giardino. L'accesso alla cantina e alla rimessa avviene tramite la scala esterna posta in giardino. Il soffitto dell'alloggio presenta una grave infiltrazione d'acqua dalla copertura.

Il *bene 08* è un appartamento disposto su un unico livello a piano primo, con soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, camera da letto e due balconi che occupano

rispettivamente il lato ovest ed il lato est dell'appartamento.

Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano le tre porte interne, i battiscopa in legno di tutte le stanze, il rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura, la tinteggiatura di tutte le stanze, i pavimenti della camera da letto, i frutti dell'impianto elettrico, il water, il bidet e il lavandino con relativi rubinetti e i rubinetti della vasca. Al bene si accede tramite l'ingresso comune interno (sub 2, civico 22). Il soffitto dell'alloggio presenta una grave infiltrazione d'acqua dalla copertura.

Il *bene 09* è un'autorimessa con annesso corridoio di disimpegno (funzionante come cantina) posta al piano interrato. Il bene non risulta essere ultimato in tutte le sue parti: in occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancavano il pavimento della cantina, i battiscopa della cantina, i frutti dell'impianto elettrico ed il tinteggio della cantina. Al bene si accede tramite il corridoio comune esterno (sub 3) oppure tramite il corsello carraio comune (sub 24).

Il *bene 10* è un'autorimessa posta al piano interrato. Il bene presenta un pavimento in calcestruzzo industriale, basculante metallica motorizzata elettrica. In occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancava il collegamento elettrico (sebbene predisposto) del punto

luce e del motore azionante la basculante.

Il *bene 11* è una porzione di autorimessa posta al piano interrato; la rimanente parte dell'autorimessa appartiene ad altro proprietario (signor Benaglia Orfeo). Non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché non in possesso della chiave della porta basculante del box.

Il *bene 12* è una porzione di cantina posta al piano interrato; la rimanente parte della cantina appartiene ad altro proprietario (signor Benaglia Orfeo). Non è stato possibile effettuare il sopralluogo al bene.

Il *bene 13* è il corsello carraio interrato al servizio esclusivo della palazzina "e" e dei suoi box; la sua pavimentazione è realizzata con calcestruzzo industriale.

Il *bene 14* è una porzione di area inglobata nei giardini di cui ai subalterni 81 e 4.

Il *bene 15* è un'autorimessa posta al piano interrato. Il bene presenta un pavimento in calcestruzzo industriale, basculante metallica motorizzata elettrica. In occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancava il collegamento elettrico (sebbene predisposto) del punto luce e della basculante.

Il *bene 16* è un'autorimessa posta al piano interrato. Il bene presenta un pavimento in calcestruzzo industriale, basculante metallica motorizzata elettrica. In occasione della mia visita avvenuta il 16/02/2012 mancava il

collegamento elettrico (sebbene predisposto) del punto luce e della basculante.

Si fa inoltre presente che risultano da completare gli impianti idrotermosanitari nelle parti comuni (caldaia, bollitore, pannelli solari termici, ecc), gli impianti elettrici nelle parti comuni, il pavimento del sub 3, la finestra della scala comune (sub 2), ecc.

**Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare esistenza a contratti registrati:** i beni 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 risultano essere di piena proprietà della fallita Edil Sandrini Impresa di costruzioni srl, quota 1/1.

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico:** sono risultate le seguenti iscrizioni relative ai beni oggetto della parte F della seguente perizia:

- Ipoteca volontaria n. 22080 del 1/04/2008 scad. 25 anni, a favore di: Banca Popolare di Bari, somma iscritta euro 2.600.000,00, somma capitale euro 1.300.000,00. Grava anche su beni venduti. Con annotamento 47230 del 03.09.2010 vengono

svincolati i mapp. 2567 sub.1-24-25 (quindi lo svincolo riguarda i *beni 01, 13, 14*) e beni venduti.

Con annotamento 64120 del 03.12.2010 vengono svincolati i mapp.2567 sub. 22-23 (quindi lo svincolo riguarda i *beni 11 e 12*) e beni venduti.

- Ipoteca giudiziale n. 9196 del 23/02/2011, a favore di: Marmi e graniti Vezzoli Carlo srl, somma iscritta euro 150.000,00 somma capitale euro 88.516,16. Si precisa che la società a favore ha sede in Palosco ed e' elettivamente domiciliata ai fini del presente atto c/o lo studio legale Grechi e associati a Bergamo in via Passaggio Don Seghezzi n. 2.

- Pignoramento n. 12589 del 9/03/2011 a favore di: Marmi e graniti Vezzoli Carlo srl, per la somma di euro 99.200,80. Si precisa che la società a favore ha sede in Palosco ed e' elettivamente domiciliata ai fini del presente atto c/o lo Studio Legale Grechi e associati a Bergamo in via Passaggio Don Seghezzi n. 2.

- Ipoteca giudiziale in estensione n. 28022 del 1/06/2011 a favore di: Nuova Fer 2000 di Medici Tomaso e c. snc, somma iscritta euro 250.000,00 somma capitale euro 206.579,85 in estensione di iscrizione 22547/4952 del 30.05.2011 rr.ii di Brescia. Si precisa che la società a favore è elettivamente

domiciliata ai fini del presente atto c/o lo Studio dell'Avvocato Paola Sorlini a Brescia in via Solferino n. 51.

**La verifica della regolarità urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi:**

i beni oggetto della perizia stanno all'interno di un piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Piano attuativo di via Brembo" approvato con deliberazione consiliare n. 36 in data 26.10.2006. Il 21.12.2006 viene stipulata fra il comune di Paladina e la Cooperativa Breberg Casa una "Convenzione urbanistica disciplinante il piano attuativo di via Brembo" (vedi allegato). La volumetria di progetto con destinazione residenziale è pari a mc 11.455,40 ripartita in due lotti: mc 9.622,53 pari all'84% da destinarsi per edilizia residenziale "convenzionata" e mc 1.832,87 pari al 16% da destinarsi per edilizia residenziale "libera", corrispondente alla palazzina "e", residence Ercole. Tale Convenzione urbanistica prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione strettamente necessari per un costo stimato di € 112.000,00, opere da cedere poi gratuitamente al Comune (cessione non ancora avvenuta) una volta collaudate positivamente. Inoltre il lottizzante si impegnava a realizzare opere di sistemazione a verde attrezzato per un importo non inferiore ad € 80.000,00 presso l'area adiacente al comparto oggetto di



intervento sita in fregio al canale Legler, area che è stata messa a disposizione dal Comune.

Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con pratica edilizia n. 3770, permesso di costruire n. 01/07 del 08.01.2007 protocollo 97 (vedi allegato).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle relative alla sistemazione del verde attrezzato erano state appaltate alla fallita Edil Sandrini srl. La divisione dei costi previsti era la seguente: cooperativa Breberg Casa 58,68%, cooperativa Coop Abitare 25,32%, impresa Edil Sandrini srl 16,00. Ad oggi le opere di urbanizzazione e quelle relative alla sistemazione del verde attrezzato non sono complete: mancano il tappetino di usura del parcheggio, la segnaletica verticale ed orizzontale, il ripristino della caditoia di via Brembo, il ripristino della rete metallica, ecc. Ad oggi le due cooperative dichiarano di aver pagato altre opere di completamento per un totale di € 7.788,09 (quota parte spettante alla Edil Sandrini).

La palazzina "Residence Ercole" è stata autorizzata con pratica edilizia n. 3027, permesso di costruire n. 21/2007, del 04.09.2007 protocollo n. 5283 (vedi allegato). Tale permesso di costruire è stato volturato con documento del comune di Paladina del 24.11.2008 a favore di Sandrini Angelo in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della fallita impresa Edil Sandrini srl.

E' stata poi elaborata una variante al permesso di costruire 21/2007 tramite una DIA del 07.10.2008 protocollo n. 6174 (vedi allegato).

In data 01.07.2010 è stata presentata una comunicazione di fine lavori, numero di protocollo 003788, a firma dell'architetto Valentino Teani: in realtà i lavori non risultano ultimati in tutte le loro parti.

In data 27.04.2010 il Comando dei Vigili del Fuoco di Bergamo ha rilasciato parere favorevole sulla conformità dell'autorimessa interrata alla normativa antincendio (vedi allegato).

La palazzina Ercole è priva del certificato di collaudo statico, del certificato di prevenzione incendi, della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici (peraltro incompleti sia nelle parti comuni che nei vari alloggi), della dichiarazione di conformità degli impianti idrotermosanitari (peraltro incompleti), le attestazioni di certificazione energetica; *ne segue che manca il certificato di agibilità di tutti i beni oggetto della parte F della seguente perizia.*

Va inoltre registrata la presentazione alla curatrice fallimentare di una richiesta scritta inoltrata dal signor Benaglia Orfeo in merito alla sua disponibilità ad acquisire i mappali 2567 sub 22 e 23 (beni n. 11 e 12) e alla cessione al fallimento dei mappali 2567 sub 144 (area adibita a giardino), sub 145 (scala di sicurezza di uscita dall'interrato

e relativo marciapiede) e sub 146 (area urbana posta al piano interrato adibita a corsello necessaria per accedere alla scala di sicurezza di cui al sub precedente) *Ne segue che ad oggi il fabbricato Ercole dista dal confine in lato sud meno dei cinque metri richiesti dalla normativa esistente.*

Inoltre sul mappale 144, non di proprietà, la fallita impresa Edil Sandrini ha costruito il muro di cinta e la relativa recinzione metallica del fabbricato; sul mappale 145, non di proprietà, la scala di uscita di sicurezza dal piano interrato e sul mappale 146, non di proprietà, parte del corsello interrato che da accesso alla scala di sicurezza.

### **Giudizio di stima**

Visto quanto premesso ne deriva il seguente calcolo di stima:

#### *Bene n. 01*

il valore del bene 01 ammonta ad € 0,00 (zero/00);

#### *Bene n. 02*

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 73,52	1,00	€ 1.900,00	€ 139.688,00
Verde	mq 135.01	0,10	€ 1.900,00	€ 25.651,90
			Totale	€ 165.339,90

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 15.344,84.

*Ne segue che il valore del bene 02 è pari a € 149.995,06 = € 150.000,00.*

**Bene n. 03**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 59,79	1,00	€ 1.900,00	€ 113601,00
Verde	mq 69,25	0,10	€ 1.900,00	€ 13.157,50
Cantina	mq 26,28	0,30	€ 1.900,00	€ 14.979,60
Garage	mq 24	0,50	€ 1.900,00	€ 22.800,00
			Totale	€ 164.538,10

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 17.275,71.

*Ne segue che il valore del bene 03 è pari a € 147.262,39 = € 147.300,00.*

**Bene n. 04**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 63,73	1,00	€ 1.900,00	€ 121087,00
Garage	mq 27,00	0,50	€ 1.900,00	€ 25.650,00
Verde	mq 82,86	0,10	€ 1.900,00	€ 15.743,40
Cantina	mq 16,68	0,30	€ 1.900,00	€ 9.507,60
			Totale	€ 171.988,00

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad €14.473,61.

*Ne segue che il valore del bene 04 è pari a € 157.514,39 = € 157.500,00.*

**Bene n. 05**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 63,39	1,00	€ 1.900,00	€ 120441,00

Verde	mq 80,35	0,10	€ 1.900,00	€ 15.266,50
Cantina	mq 9,20	0,30	€ 1.900,00	€ 5.244,00
Totale			€ 140.951,50	

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 15.453,91.

*Ne segue che il valore del bene 05 è pari a € 125.497,59 = € 125.500,00.*

**Bene n. 06**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 65,68	1,00	€ 1.900,00	€ 124792,00
Garage	mq 27,00	0,50	€ 1.900,00	€ 25.650,00
Verde	mq 133,05	0,10	€ 1.900,00	€ 25.279,50
Cantina	mq 20,31	0,30	€ 1.900,00	€ 11.576,70
Totale			€ 187.298,00	

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 16.098,24.

*Ne segue che il valore del bene 06 è pari a € 171.199,96 = € 172.000,00.*

**Bene n. 07**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 66,78	1,00	€ 1.900,00	€126.882,00
Balcone	mq 27,70	0,30	€ 1.900,00	€ 15.789,00
Verde	mq 60,68	0,10	€ 1.900,00	€ 11.529,20
Cantina	mq 2,196	0,30	€ 1.900,00	€ 1.251,72
Garage	mq 25	0,50	€ 1.900,00	€ 23.750,00

Totale € 179.201,92

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 16.644,45.

*Ne segue che il valore del bene 07 è pari a € 162.557,47 = € 162.600,00.*

**Bene n. 08**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 63,17	1,00	€ 1.900,00	€120.023,00
Balcone	mq 14,26	0,30	€ 1.900,00	€ 8.128,20
			Totale	€ 128.151,20

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 13.689,80.

*Ne segue che il valore del bene 8 è pari a € 114.461,40 = € 114.500,00.*

**Bene n. 09**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Garage	mq 30	0,5	€ 1900,00	€ 28.500,00
			Totale	€ 28.500,00

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 626,22.

*Ne segue che il valore del bene 9 è pari a € 27.873,78 = € 27.800,00.*

**Bene n. 10**

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Garage	mq 25	0,5	€ 1900,00	€ 23750,00

Totale € 23.750,00

*Ne segue che il valore del bene 10 è pari a € 23.750,00.*

***Bene n. 11***

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Garage	mq 14	0,35	€ 1900,00	€ 9.310,00

Totale € 9.310,00

*Ne segue che il valore del bene 11 è pari a € 9.310,00 = € 9.300,00.*

***Bene n. 12***

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Cantina	mq 14	0,25	€ 1900,00	€ 6.650,00

Totale € 6.650,00

*Ne segue che il valore del bene 12 è pari a € 6.650,00 = € 6.700,00.*

***Bene n. 13***

il valore del bene 13 ammonta ad € 0,00 (zero/00);

***Bene n. 14***

il valore del bene 14 ammonta ad € 0,00 (zero/00);

***Bene n. 15***

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Garage	mq 15	0,5	€ 1900,00	€ 14.250,00

Totale € 14.250,00

*Ne segue che il valore del bene 15 è pari a € 14.250,00.*

***Bene n. 16***

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
--	------------	--------------	--------------	---------------

Garage	mq 15	0,5	€ 1900,00	€ 14.250,00
--------	-------	-----	-----------	-------------

			Totale	€ 14.250,00
--	--	--	--------	-------------

*Ne segue che il valore del bene 16 è pari a € 14.250,00.*

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto inoltre, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che secondo il prezzo di mercato:

- il valore del bene 01 ammonta ad € 0,00 (zero/00);
- il valore del bene 02 ammonta ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00);
- il valore del bene 03 ammonta ad € 147.300,00 (centoquarantasettemilatrecento/00);
- il valore del bene 04 ammonta ad € 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00);
- il valore del bene 05 ammonta ad € 125.500,00 (centoventicinquemilacinquecento/00);
- il valore del bene 06 ammonta ad € 172.000,00 (centosettantaduemila/00);
- il valore del bene 07 ammonta ad € 162.600,00 (centosessantaduemilaseicento/00);
- il valore del bene 08 ammonta ad € 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00);
- il valore del bene 09 ammonta ad € 27.800,00 (ventisettemilaottocento/00);
- il valore del bene 10 ammonta ad € 23.750,00 (ventitremilasettecentocinquanta/00);



- **il valore del bene 11 ammonta ad € 9.300,00 (novemilatrecento/00);**
- **il valore del bene 12 ammonta ad € 6.700,00 (seimilasettecento/00);**
- **il valore del bene 13 ammonta ad € 0,00 (zero/00);**
- **il valore del bene 14 ammonta ad € 0,00 (zero/00);**
- **il valore del bene 15 ammonta ad € 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00);**
- **il valore del bene 16 ammonta ad € 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 15.03.2012

Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Allegati:

- n. 136 fotografie
- schede catastali
- Convenzione urbanistica disciplinante il piano attuativo di Via Brembo;
- permesso di costruire 01/07;
- permesso di costruire 21/07;
- Volturazione del permesso di costruire n. 21/07;
- DIA del 07.10.2008 e relativi elaborati grafici;
- Comunicazione di fine lavori;

- Parere favorevole del Comando dei Vigili del Fuoco di Bergamo e relativa relazione tecnica;
- richiesta atto di compensazione a firma del signor Benaglia Orfeo.