DEPOSITATO
10 LUG 2014
Il Funzionario Giudiziario
A. Bonardelli

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Speciale Imprese

Fallimento n. 83/14

Vigl. Ad.
BS. 10/7/14

TRIDENTE S. R.L.
con sede in Rezzato (BS) Via Treponti 33
in persona dell'Amministratore Unico Lorenzetti Fabrizio

c.f. 02740430984

Giudice Delegato: Dott. PAOLO BONOFIGLIO

Curatore: Dott.a CRISTINA TRECCANI

relazione di stima degli immobili di pertinenza del fallimento in Castelmella

parte seconda

complesso di immobili in Piazza Unità d'Italia: fabbricato destinato a negozi, appartamenti e uffici, parte del vecchio municipio da ristrutturare; n. 57 box al piano interrato.

Perito: arch. Eugenio Acchiappati Via F. Carini 4 25121 Brescia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 189

Dott. Architetto
EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3757295

sommario:

fabbricato residenziale

individuazione catastale e ricostruzione ventennale	**pag.**	**3**
Coerenze	**pag.**	**9**
Provenienza e ricostruzione storica ventennale	**pag.**	**16**
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	**pag.**	**20**
Sintetica descrizione, consistenza commerciale	**pag.**	**30**
Stato di fatto, disciplina urbanistica e edilizia	**pag.**	**46**
Valore corrente di mercato	**pag.**	**48**
Attestati di Prestazione Energetica	**pag.**	**54**
IMU di legge	**pag.**	**56**

box al piano interrato

individuazione catastale e ricostruzione ventennale	**pag.**	**57**
Coerenze	**pag.**	**61**
Provenienza e ricostruzione storica ventennale	**pag.**	**62**
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	**pag.**	**70**
Sintetica descrizione, consistenza commerciale	**pag.**	**78**
Stato di fatto, disciplina urbanistica e edilizia	**pag.**	**83**
Valore corrente di mercato	**pag.**	**85**
Attestato di prestazione Energetica	**pag.**	**87**
IMU di legge	**pag.**	**87**
Dichiarazione di *coerenza oggettiva degli immobili*	**pag.**	**90**
Conclusioni	**pag.**	**90**
Elenco allegati	**pag.**	**91**

Confermando il capitolo *Premessa e quesito* nella parte prima della presente perizia, già in atti della procedura, si relaziona ora sugli immobili che fanno parte della Piazza Unità d'Italia, ex Piazza Nuova, costituiti dal complesso di n. 57 box al piano interrato e sottostante alla piazza, dall'edificio in linea comprendente negozi, appartamenti e uffici, da una porzione dell'ex municipio di Castelmella oggetto di ristrutturazione.

fabbricato residenziale destinato a negozi, appartamenti e uffici;

porzione del vecchio municipio da ristrutturare

Individuazione catastale e ricostruzione nel ventennio

gli immobili oggetto di relazione sono catastalmente distinti come segue:

Comune di Castelmella Codice C208 Provincia di Brescia

Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT foglio 7 mappale 458

Piazza Nuova snc, ora Piazza Unità d'Italia,

— OMISSIS —

15	87	A/2	4		5,5	426,08	appartamento al p. 1
16	88	A/2	4		3	232,41	appartamento al p. 1
17	89	A/2	4		3	232,41	appartamento al p. 1
18	90	A/2	4		2,5	193,67	appartamento al p. 1
19	91	A/2	4		2,5	193,67	appartamento al p. 1
20	92	A/2	4		2,5	193,67	appartamento al p. 1
21	93	A/2	4		5	387,34	appartamento al p. 1
22	94	A/2	4		4,5	348,61	appartamento al p. 1
23	95	A/2	4		4,5	348,61	appartamento al p. 1
24	96	A/2	4		3	232,41	appartamento al p. 1
25	97	A/2	4		2,5	193,67	appartamento al p. 1
26	98	A/2	4		2,5	193,67	appartamento al p. 1
27	99	A/2	4		7	542,28	appartamento al p. 2 e 3 con cantina al p. S1
28	100	A/2	2		5,5	426,08	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
29	101	A/10	2		5	968,36	ufficio al p. 2 e 3 con cantina al p. S1
30	102	A/10	2		6,5	1.258,86	ufficio al p. 2 e 3
31	103	A/2	4		3	232,41	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
32	104	A/2	4		4,5	348,61	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
	105	A/10	2				*venduto*
33	106	A/2	4		5,5	426,08	appartamento al p. 2 e 3 con cantina al p. S1
34	107	A/2	4		6,5	503,55	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
35	108	A/2	4		6,5	503,55	appartamento al p. 2 e 3 con cantina al p. S1
36	109	A/2	4		3	232,41	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
37	110	A/2	4		4,5	348,61	appartamento al p. 2 con cantina al p. S1
38	111	C/2	3	4		9,92	cantina al piano interrato
39	112	C/2	3	4		9,92	cantina al piano interrato
40	113	C/2	3	4		9,92	cantina al piano interrato

— OMISSIS —

— OMISSIS —

Costituiscono ***Bene comune non censibile*** dei negozi, appartamenti e uffici sopra individuati i seguenti sub della particella 458:

- **sub 117 rampa di accesso**, comune ai sub dal 1 al 73, dal sub 75 al 92, dal sub 99 al 116 e al mappale 453 (complesso delle villette a schiera);
- **sub 118 tunnel di manovra e scale per uscite di emergenza al piano interrato,** comune dal sub 1 al 73, dal sub 75 al 82, dal sub 99 al 116, al mappale 449 sub 3;
- **sub 119 disimpegno al piano interrato** comune dal sub 99 al 116;
- **sub 120 scala rampa d'uscita d'emergenza dal p. interrato al p. terra, tunnel di manovra e vasca di accumulo e sala pompe antincendio,** unità graffata con il 449 sub 5, comune dal sub 1 al 73, dal sub 75 al 82 e dal sub 99 al 116;
- **sub 121 ascensore e vano scala dal piano interrato al piano terra**, comune ai sub dal 1 al 73, dal sub 75 al 76, dal sub 83 al sub 90, dal sub 99 al sub 104;
- **sub 122 ascensore e vano scala dal piano interrato al piano terra**, comune ai sub dal 77 al 82, dal sub 91 al 98, dal sub 105 al sub 110;
- **sub 123 ascensore e vano scala dal piano terra al piano terzo**, comune ai sub dal 83 al 90, dal sub 99 al 104;

- **sub 124 ascensore e vano scala dal piano terra al piano terzo**, comune ai sub dal sub 91 al 98 e dal sub 105 al sub 110;
- **sub 125 portico e corte al piano terra**, comune ai sub dal 71 al 110, al sub 126 e al mappale 449 sub 6;

I dati censuari delle unità sopra elencate derivano da:

- Variazione nel classamento del 08.07.2011 n. 99425.1/2011 prot. BS0283596
- Variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, del 07.07.2010 n. 25556.1/2010 prot. BS0216098; la data e il protocollo sono quelli delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico di subalternazione con l'elenco dei subalterni assegnati.

I mappali 449 sub 8 - 458 sub 127 graffati, 458 sub 128, 458 sub 129 e 458 sub 130, che individuano il fabbricato del vecchio Municipio, sono stati oggetto di Variazione per divisione del 22.02.2012 n. 5815.1/2012 prot. BS0045289; trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non sono depositate le planimetrie catastali ma è stato depositato l'elaborato planimetrico di subalternazione con l'elenco dei subalterni assegnati.

Intestazione:

le unità oggetto di relazione sono intestati alla **Società TRIDENTE S.r.l. con sede in Rezzato, proprietaria per la quota di 1/1.**

Il complesso dei negozi, appartamenti e uffici, comprese le pertinenze al piano interrato della Piazza Unità d'Italia, ex Piazza Nuova,

nel Catasto Terreni del Comune di Castelmella - Codice C208 - Provincia di Brescia è distinto al foglio 7 dalla

- **Particella 458 Ente Urbano di Ha. 00.20.40**

- ex Tipo Mappale del 18.06.2010 n. 194625.2/2010 prot. BS0194625 con soppressione delle particelle 449, 454, 455, 456, 457, 26, comprende la 456, e variata la 459;

- ex Frazionamento del 25.06.2009 n. 237854.1/2009 prot. n. BS0237854 per soppressione della particella 12 e variazione della 450 con l'identificativo 449 Ente Urbano di Ha. 01.11.45;

- ex Tipo Mappale del 12.09.2007 n. 394538.1/2007 prot. BS0394538 con l'identificativo 12 Ente Urbano di Ha. 01.30.20;

- ex Tipo Mappale del 26.11.1992 n. 9231.1/1992 prot. 423871 variazione grafica per costruzione fabbricato, comprende mapp. 13, stesso identificativo di cui sopra;

- all'impianto meccanografico del 01.09.1977 con soppressione e fusione nella particella 12 Seminativo Irrig classe 2 are 41.00 R.D. £. 54.346 R.A. £. 69.700.

nel ventennio

Catasto Fabbricati:

- alla data del 09.06.2006 **la particella ora 458 subalternata** era parte delle 12 sub 2 - 26 sub 2 graffate Cat. B/5 classe Unica Consistenza 6500 mc Rendita €. 4.028,38 ex variazione n. 55137.1/2006 prot. n. BS0160450, frazionamento per trasferimento di diritti - ampliamento;

- la particella 12 sub 2 - 26 sub 2 derivava alla data del 28.04.2005 dalle particelle al foglio 7 NCT

27 sub 1 Cat. B/4 classe Unica Consistenza 2644 mc. Rendita €, 2.048,28 e

27 sub 2 Cat. B/5 classe Unica consistenza 5000 mc. Rendita €. 3.098,75

ex variazione per modifica identificativo - allineamento mappe;

- al 01.01.1992 le particelle 27 sub 1 e 27 sub 2, invariati i restanti dati censuari, erano distinte dai n. 832 sub 1 (Cat. B/4 Classe U mc. 2644 €. 2.048,28) e 832 sub 2 (Cat. B/5 Classe U mc. 5000 €. 3.098,75) del foglio 13 Sezione urbana per variazione del quadro tariffario;

- gli immobili di cui al punto precedente erano stati denunciati con variazione del 05.08.1987 n. 2270.1/1987 Piano Straordinario 98/99;

- all'Impianto meccanografico del 30.06.1987 l'immobile dal quale sono derivate le particelle 832 sub 1 e sub 2 era distinto al foglio 5 con l'identificativo 832 - 1123 graffati Cat. B/4 Classe Unica Consistenza 4984 mc. Rendita £. 5.842 con intestazione al Comune di Castelmella.

coerenze

da Nord in senso orario:

— OMISSIS —

OMISSIS DA PAG. 10 A PAG. 14

— OMISSIS —

— OMISSIS —

cantina mappale 458 sub 111 al piano interrato

cantina sub 110, box sub 26, cantina sub 112 e corridoio comune sub 119;

cantina mappale 458 sub 112 al piano interrato

cantina sub 111, box sub 26, cantina sub 113 e corridoio comune sub 119;

cantina mappale 458 sub 113 al piano interrato

cantina sub 112, box sub 26, cantina sub 114 e corridoio comune sub 119;

cantina mappale 458 sub 114 al piano interrato

— OMISSIS —

provenienza e ricostruzione storica con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento

il terreno, e per la parte occupata dalle cantine il sottosuolo della piazza Unità d' Italia ex Piazza Nuova, sui quali è stato realizzato il fabbricato civile oggetto di relazione, contenente negozi, appartamenti e uffici con pertinenze al piano interrato, è divenuto di proprietà della Soc. Tridente S.r.l. in forza dell'atto di

- **vendita di fabbricato con area pertinenziale e del diritto di edificazione nel sottosuolo di porzione di area del Notaio Arrigo Staffieri rep. 129008 racc. 26061 del 27 giugno 2006, registrato a Brescia il 5 luglio 2006 al numero 5689 e trascritto a Brescia il 6 luglio 2006 ai n.i. di R.G. 36288 e di R.P. 21433 e ai n.i. di R.G. 36289 e di R.P. 21434**

(la **Trascrizione ai n.i. 36288/21433** è quella relativa alla vendita di fabbricato con area pertinenziale su immobili distinti in Catasto Fabbricati alla Sezione NCT foglio 7 con gli identificativi mappale 12 sub 2 e 26 sub 2 graffati, mentre la **Trascrizione ai n.i. 36289/21434** è quella relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili distinti in Catasto Fabbricati alla Sezione NCT foglio 7

- mappale 26 sub 3 Ente Comune Via Guglielmo Marconi piano terra civico n. 7
- mappale 86 Scuole e laboratori scientifici di mq. 4380 in Via Guglielmo Marconi civico n. 7)

parte acquirente: Soc. Tridente S.r.l. con sede in Rezzato

parte venditrice: B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

con il titolo in questione la Soc. B.Esse Costruzioni S.r.l. aveva venduto alla Tridente S.r.l. gli immobili interessati dal Piano Particolareggiato denominato "Comparto Strategico n.1" per la costruzione del nuovo municipio e la ridefinizione urbanistica della piazza e degli uffici adiacenti; la Soc. Tridente S.r.l. aveva acquistato *porzioni di fabbricato con area pertinenziale esclusiva site in Comune di Castelmella.....* nonché *il diritto di edificazione di quanto previsto nel citato piano particolareggiato nel sottosuolo della porzione dell'area sita in Comune di Castelmella che risulta contornata con tratteggio rosso e campitura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al "foglio patti e condizioni" allegato alla citata determina n. 169 del 30 novembre 2005 e che si allega;* per il diritto di edificazione si rimanda alla provenienza nella relazione relativa all'autorimessa interrata.

Il prezzo della compravendita era stato convenuto e accettato in €. 4.350.000,00 oltre ad IVA di Legge.

La parte venditrice Soc. B.Esse Costruzioni S.r.l. era proprietaria di quanto venduto alla Soc. Tridente S.r.l., ora fallita, per acquisto nella stessa data in virtù di atto di

- **vendita di fabbricato con area pertinenziale e del diritto di edificazione nel sottosuolo di porzione di area del Notaio Arrigo Staffieri rep. 129007 racc. 26060 del 27 giugno 2006, trascritto a Brescia il 6 luglio 2006 ai n.i. di R.G. 35225 e di R.P. 20770 e ai n.i. di R.G. 35226 e di R.P. 20771**

(la **Trascrizione ai n.i. 35225/20770** riguarda la compravendita di fabbricato con area pertinenziale mentre la **Trascrizione ai n.i. 35226/20771** riguarda il diritto di edificazione nel sottosuolo)

Parte venditrice: Comune di Castelmella.

I diritti di edificazione che la Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. aveva acquistato dal Comune di Castelmella erano gli stessi rivenduti in pari data alla Soc. Tridente S.r.l. Il Prezzo della compravendita, comprensiva anche di altri immobili, era stato convenuto e accettato in €. 4.285.730,00 oltre ad IVA di Legge.

All'atto di compravendita in favore della Soc. Tridente S.r.l. seguivano gli atti di identificazione catastale e di permuta, che si riportano:

- **<u>atto di identificazione catastale e permuta</u> del Notaio Arrigo Staffieri rep. 130418 racc. 26802 del 3 maggio 2007, trascritto a Brescia il 30.05.2007 ai n.i. di R.G. 31453 e di R.P. 18320 per l'identificazione catastale e ai n.i. di R.G. 31454 e di R.P. 18321 per la permuta**

l'atto in questione attiene all'edificio civile solo per quanto riguarda il blocco di cantine posto al piano interraro sottostante la piazza Unità d'Italia; si tratta del diritto di edificazione nel sottosuolo della porzione di area che in base a Denuncia di Variazione del 21.02.2007 n. 000026924/2007 prot. BS0133962 risultava identificata in Catasto Fabbricati con i dati: foglio 7 mappale 26 sub 11 area urbana di mq. 1740 e che in base a Denuncia di Variazione (frazionamento per trasferimento di diritti e demolizione parziale) del 14.02.2007 n. 23631.1/2007 prot. BS0055070 risultava identificata in Catasto fabbricati, fra gli altri, con l'identificativo foglio 7 mappale 26 sub 4 area urbana di mq. 235.

L' identificativo mappalico, insieme a quelli relativi ai box di cui alla seconda parte della presente relazione, sarebbe stato poi soppresso generando quelli di tutto il complesso al piano interrato della Piazza Unità d'Italia.

Il **Comune di Castelmella**, parte venditrice nei confronti della Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l., era proprietaria intestata degli immobili ceduti per provenienza anteriore al ventennio, come da dichiarazione in atto di vendita citato e relazione catastale storica ventennale più sopra riportata, e in minima parte per atto di compravendita del Notaio S. Senini rep. 117.187 racc. 25958 del 11.07.2005 registrato a Brescia il 13.07.2005 al n. 5885T e ivi Trascritto il 14.07.2005 ai n. di R.G. 37616 e di R.P. 22154, riguardante la porzione di area distinta in Catasto Terreni al foglio 7 dalle particelle 126 di mq. 110 e 127 di mq. 60.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data

della sentenza di Fallimento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

La corrispondenza fra i dati catastali di cui alle provenienze sopra citate e quelli generatisi con la costruzione delle cantine è la seguente:

1) dal mappale 26 sub 4 sono derivate con il mappale 458:

le cantine sub 103 - 104 - 109 - 110 e il corridoio cantine sub 119;

2) dal mappale 26 sub 11 sono derivate con il 458:

le cantine sub 99 - 100 - 101 - 115 - 111 - 112 - 113 - 114 e il corridoio cantine sub 119.

Le cantine invece con gli identificativi sub 106 - 107 - 108 - 116 e la porzione di corridoio fra di esse sono state costruite su parte dell'area originariamente distinta dai mappali graffati 12 sub 2 e 26 sub 2 di cui all'atto di provenienza già citato.

iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sul fabbricato sito in Piazza Unità d'Italia contenente i negozi, gli appartamenti e gli uffici e sul fabbricato "ex Municipio"

Dalle ispezioni svolte tramite il sistema Sister e con accesso agli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia si è ricavato che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 36290 R.P. 8172 del 06.07.2006**
  Atto Notaio Arrigo Staffieri Rep. 129009/26062 del 27.06.2007.
  Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore: Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno – c.f. 00283770170

a carico: Tridente S.R.L. con sede in Rezzato

Somma Capitale: € 10.000.000,00

Somma Iscritta: € 20.000.000,00

Tasso di interesse annuo 4%, durata: anni 22

Grava sulla proprietà distinta nel Catasto Fabbricati sezione NCT foglio 7 dalla particella 12 sub 2 - 26 sub 2 graffati; si tratta degli immobili di cui all'atto di provenienza citato relativamente alla parte a) dell'atto stesso, quella relativa alla compravendita; l'ipoteca grava su tutto quanto è stato realizzato sui mappali compravenduti 12 sub 2 - 26 sub 2 graffati, e cioè sul fabbricato residenziale comprendente negozi, appartamenti e uffici nonché sulla parte denominata "ex Municipio", il tutto identificato come più sopra risultante nel quadro dell'identificazione catastale, comprese le porzioni di proprietà delle Soc. Venere S.r.l. e Obiettivo S.p.a.; sono esclusi solamente i due negozi di proprietà EE&C. SAS di STABILE EUGENIO come sotto riferito; grava anche su parte dell'interrato come già riferito nella parte di relazione riguardante l'autorimessa interrata, e cioè su parte dei box, delle cantine del corsello.

Per completezza le unità colpite dall'ipoteca sono quelle identificate come segue:

- negozi mappale 458 dal sub 71 al sub 76 e dal sub 79 al sub 82

- uffici mappale 458 dal sub 83 al sub 86 oltre ai sub 101 e 102

- appartamenti dal sub 87 al sub 100, sub 103 e 104, dal sub 106 al sub 110

- cantine sub 106 - 107 - 108 - 116

- ex Municipio mappale 458 sub 127 graffato con il mappale 449 sub 8

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annotazione 54615/9307 del 09.10.2007 erogazione a saldo

- Annotazione 17474/2790 del 16.04.2008 annotazione all'iscrizione

per le quali si rimanda alla trattazione già svolta nella prima parte della perizia, quella sulle villette a schiera.

Si segnala l'annotazione per ***restrizione di beni* n.i 252/46 del 04.01.2011** relativa all'atto del Notaio G.B. Calini rep. 91160/28956 del 21.12.2010, con il quale sono stati resi liberi dal gravame dell'ipoteca in esame i due negozi distinti dal sub 77 e dal sub 78, negozi di proprietà di EE&C. SAS di STABILE EUGENIO in virtù dell'atto dello stesso notaio rep. 91162/28957 del 21.12.2010 Trascritto a Brescia il 24.12.2010 ai n.i. 53379/30801.

- **Iscrizione R.G. 12129 R.P. 2610 del 14.03.2008**

  Atto Notaio Arrigo Staffieri Rep. 131710/27516 del 06.03.2008.

  Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore: Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno – c.f. 00283770170

a carico: Tridente S.R.L. con sede in Rezzato

Somma Capitale: € 700.000,00

Somma Iscritta: € 1.400.000,00

Tasso di interesse annuo 5,7%, durata: anni 20 e mesi 3

Grava sulla proprietà distinta nel Catasto Fabbricati sezione NCT foglio 7 dalla particella 12 sub 4, 26 sub 4 e 26 sub 11; grava inoltre per la quota di 1/2 sulle particelle 12 sub 6 e 26 sub 5; si tratta degli immobili di cui agli atti sopra riportati di provenienza, di identificazione catastale e di permuta; per gli immobili con la quota di 1/2 si rimanda a quanto già trattato nella parte relativa all'autorimessa interrata.

Per comodità di lettura e di individuazione degli immobili gravati dell'ipoteca in questione si riporta il quadro delle corrispondenze limitatamente alle cantine e rinviando per tutto il restante interrato a quanto già più sopra riferito; sono gravate le cantine:

corridoio comune sub 119 e cantine sub 103 - 104 - 109 - 110, derivate dal mappale 26 sub 4; **cantine sub 99 - 100 - 101 - 115 - 111 - 112 - 113 - 114** derivate dal mappale 26 sub 11.

- **Iscrizione R.G. 9675 R.P. 2154 del 08.03.2011**

  Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 1328 del 01.03.2011

  Ipoteca Giudiziale

a favore: Credito Bergamasco S.P.A. – con sede in Bergamo –

codice fiscale 00218400166

a carico: Tridente S.R.L.

Somma Capitale: € 126.000,00

Somma Iscritta: € 150.070,52

tasso d'interesse annuo 4,5%

grava, oltre che sui box come più sotto riferito, anche sulle unità censite nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali:

458 dal sub 71 al sub 82, esclusi i sub 77 e 78, negozi

458 sub 83 - 84 - 85 - 86 uffici

458 sub 99 - 100 appartamenti, sub 101 - 102 uffici, sub 103 - 104 appartamenti, sub 106 - 107 - 108 - 109 - 110 appartamenti, sub da 111 a 116 cantine;

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

- **Iscrizione R.G. 1190 R.P. 136 del 10.01.2013**

  Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 9995 del 15.11.2012

  Ipoteca Giudiziale

a favore: Veneto Banca S.C.P.A. – con sede in Montebelluna (TV) -

codice fiscale 00208740266

a carico: Tridente S.R.L.

Somma Capitale: € 151.532,94

Somma Iscritta: € 160.000,00

grava, oltre che sui box al piano interrato della Piazza Unità d'Italia come sotto riferito e sulle cantine mappale 458 sub 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT anche sui seguenti immobili:

sub 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 negozi

sub 100 - 103 - 104 - 107 - 109 - 110 - 106 - 108 - 99 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 102 appartamenti

sub 101- 83 - 84 - 85 - 86 uffici (anche ufficio sub 105 di proprietà Venere S.r.l.)

porzione di ex Municipio mappale 449 sub 8 (che è graffato con il 458 sub 127 anche se questo non è riportato nella Nota)

grava anche sulle porzioni di ex Municipio vendute e ora di proprietà Venere S.r.l., 458 sub 130, e Obiettivo S.p.a., 458 sub 128 e 129;

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 453.

- **Trascrizione R.G. 16210 R.P. 10953 del 22.05.2014**

  Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 83/2014 del 05.03.2014 -

  Tribunale di Brescia

a favore della Massa dei creditore del Fallimento Tridente S.r.l.

contro Tridente S.r.l.

relativa a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Piazza Unità d'Italia come più sopra identificate catastalmente, oltre a quanto già esposto in altre parti della presente perizia, e cioè autorimessa interrata e complesso di villette a schiera.

- **trascrizione R.G. 33225 R.P. 18867 del 02.08.2010**
  atto del Notaio Bruno Barzellotti - Rep. 88911/26363 del 29.07.2010
  Preliminare di compravendita

a favore: Tremacchi Alfredo con sede in Brescia

a carico: Tridente S.R.L.

grava, oltre che sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia più sotto trattati, anche sugli appartamenti censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 dal sub 87 al sub 98.

- **trascrizione R.G. 26301 R.P. 16019 del 20.06.2011**
  Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario - Rep. 35 del 04.05.2011
  domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica

a favore: Sterama di Conti Stefania & C. S.a.s. con sede in Castel Mella, codice fiscale 03012850982

a carico: Tridente S.R.L.

relativa ad immobile ubicato in comune di Castel Mella censito nel Catasto Fabbricati al foglio 7 con il mappale 458/76

Accertato l'inadempimento della promittente venditrice all'obbligazione di stipulare il contratto definitivo e di cancellazione dell'ipoteca iscritta, disporsi il trasferimento della piena

proprietà contro la Società "Il Tridente S.R.L." con sede in Rezzato, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. Lorenzetti Fabrizio ed in favore della attrice Società "Sterama di Conti Stefania & C. S.A.S." dell'immobile costituito da un negozio al piano terra ed accessori ed un locale al seminterrato individuato come negozio n.6 ubicato nel complesso immobiliare posto in Castel Mella, via Cortivazzo - via Marconi, individuato al NCT al Foglio 7 con il ***mappale 458 sub.76****, trasferimento condizionato al versamento del saldo del prezzo di Euro 54.000,00.= oltre ad Euro 2.000,00.= per spese forfettarie di allacciamento ed accatastamento.*

Condannarsi altresì la convenuta Società "Tridente S.R.L." a provvedere alla cancellazione delle ipoteche iscritte anche su tale immobile o autorizzarsi gli attori a corrispondere al creditore la somma che risulterà necessaria a tal fine compensandola con il saldo del prezzo dovuto.

- **trascrizione R.G. 26315 R.P. 16151 del 20.06.2011**
  Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario - Rep. 36 del 09.05.2011
  domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica

a favore: Bettinzioli Franco, nato a San Paolo il 04.09.1949 e Pinna Giovanna, nata a Capoterra il 24.06.1952,

a carico: Tridente S.R.L.

relativa ad immobile ubicato in comune di Castel Mella censito nel Catasto Fabbricati al foglio 7 con il mappale 458/75, con la quale:

Accertato l'inadempimento della promittente venditrice all'obbligazione di stipulare il contratto definitivo e di cancellazione dell'ipoteca iscritta, disporsi il trasferimento della piena proprietà contro la Società "Il Tridente S.R.L." con sede in Rezzato, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. Lorenzetti Fabrizio ed in favore degli attori pro-quota indivisa uguale tra loro, signori Bettinzioli Franco e Pinna Giovanna, dell'immobile costituito da un negozio al piano terra ed un locale al seminterrato individuato come negozio n.5

ubicato nel complesso immobiliare posto in Castel Mella, via Cortivazzo - via Marconi, individuato al NCT al Foglio 7 con il ***mapp.458 sub.75****, trasferimento condizionato al versamento del saldo del prezzo di Euro 155.000,00 oltre ad Euro 2.000,00 per spese forfettarie di allacciamento ed accatastamento. Condannarsi altresì la convenuta Società "Tridente S.R.L." a provvedere alla cancellazione dell'ipoteca iscritta anche su tale immobile o autorizzarsi gli attori a corrispondere al creditore la somma che risulterà necessaria a tal fine compensandola con il saldo del prezzo dovuto.*

- **trascrizione R.G. 29652 R.P. 18177 del 12.07.2011**
  Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario - Rep. 4980 del 14.06.2011
  domanda giudiziale di accertamento diritti reali

a favore: Zanola Elena e Galuppini Giovanna, entrambe con sede in Brescia

a carico: Tridente S.R.L.

grava sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 sub 53 e sub 46; si precisa che il box mappale 458 sub 46 è di proprietà Obiettivo S.p.a. per atto di compravendita già citato e di cui anche nel seguito. Si rimanda alla relazione relativa all'autorimessa interrata.

- **trascrizione R.G. 30467 R.P. 18654 del 18.07.2011**
  Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario - Rep. 8637 del 09.06.2011
  Verbale di pignoramento immobili

a favore: Edilsebino S.R.L. – con sede in Costa Volpino – c.f. 00597760164

a carico: Tridente S.R.L.

grava, oltre che sui box e sulle cantine sub 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 di cui alla parte di relazione che segue, anche sugli immobili censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali:

458 sub 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 negozi

458 sub 99 - 100 - 103 - 104 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - da sub 87 a sub 98 appartamenti

458 sub 83 - 84 - 85 - 86 - 101 - 102 uffici

458 sub 127 - 449 sub 8 graffati ex Municipio (nella Nota 449 sub 6, identificativo graffato con il 458 sub 126 dal quale sono derivati gli identificativi 458 sub 127 - sub 128 - sub 129 e sub 130);

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453 oggetto di altra relazione, fra cui anche il mappale 458 sub 105 di proprietà Venere S.r.l.

- **Trascrizione R.G.1829 R.P.1213 del 17.01.2012**

  Tribunale di Brescia - Rep. 9276 del 06.12.2011

  Atto giudiziario o cautelare - Decreto di sequestro conservativo

a favore: Tremacchi Alfredo, nato a Brescia il 06.10.1943

a carico: Tridente S.R.L.

Autorizzato sino alla concorrenza della somma di € 1.176.818.50

grava, oltre che sui box come riferito più sotto, anche sulle altre unità in Comune di Castelmella censite nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con il mappale 458 dal sub 71 al sub 82, esclusi i sub 77 e 78 già venduti, negozi

mappale 458 sub 83 - 84 - 85 - 86 uffici

mappale 458 dal sub 87 al sub 100, dal sub 103 al sub 110, appartamenti, escluso il sub 105 ufficio già venduto

mappale 458 sub 101 e sub 102 uffici

cantine dal sub 111 al sub 116

ex Municipio mappale 458 sub 127 graffato con il 449 sub 8

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 453.

- **Trascrizione R.G.24184 R.P.16754 del 06.07.2012**

  Tribunale di Brescia - Rep. 1720 del 14.03.2012

  domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica

a favore: Tremacchi Alfredo, nato a Brescia il 06.10.1943

a carico: Tridente S.R.L.

grava, oltre che sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia di cui si riferisce più sotto, anche sugli appartamenti censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con il mappale 458 dal sub 87 al sub 98;

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

Si chiede che vengano trasferiti i suddetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso pregiudizievole, a favore della parte attrice, ai sensi art. 2932 c.c., con sentenza sostitutiva di rogito ed avente efficacia traslativa fra le parti, ciò in riferimento a preliminare di compravendita intercorso fra l'attore e la Società convenuta in data 29.07.2010.

- **Trascrizione R.G. 20797 R.P.14521 del 19.06.2013**

  Tribunale di Brescia - Rep. 1708 del 14.06.2013

  Decreto di sequestro conservativo

a favore: Riccardi Marco, nato a Brescia il 24.06.1962

a carico: Tridente S.R.L.

Autorizzato sino alla concorrenza della somma di € 92.000,00.=

Beni immobili gravati in comune di Castelmella, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali 12/2 e 26/2. La domanda non indica i beni di cui si chiede il sequestro se non con il solo riferimento a quelli che sono stati oggetto della compravendita del 2006.

Sui ricorda inoltre che, come più sopra anticipato, che l'ufficio al piano secondo e terzo distinto dal mappale 458 sub 105 e la porzione di ex Municipio al piano primo mappale 458 sub 130 sono stati venduti dalla Soc. Tridente S.r.l. alla Soc. Venere S.r.l. con atto di vendita del Notaio G. Cisotto Rep. 119.981 Racc. 17.957 del 04.12.2008, Trascritto a Brescia in data 30.12.2008 ai n. di R.G. 60553 e di R.P. 36778; la porzione di ex Municipio, mappale 458 sub 128 al piano terra e mappale 458 sub 129 al piano primo, è stata venduta dalla Soc. Tridente S.r.l. alla Soc. Obiettivo S.p.A. con sede in Torre Boldone (BG) Via Borghetto n. 2 con lo stesso atto, ma Trascritto a Brescia in data 30.12.2008 ai n. di R.G. 60554 e di R.P. 36779. All'epoca i beni non erano catastalmente identificabili poiché ancora in corso di costruzione; le parti venditrice e acquirente si erano impegnate reciprocamente a successivo atto di identificazione catastale.

— OMISSIS —

DA PAG. 31 A PAG. 42

— OMISSIS —

cantina		mapp. 458 sub 111	
piano int.	sup. reale mq.	coeff.	sup. comm.le mq.
cantina	5,61	0,5	2,81
somma			**2,81**

cantina		mapp. 458 sub 112	
piano int.	sup. reale mq.	coeff.	sup. comm.le mq.
cantina	4,95	0,5	2,48
somma			**2,48**

— OMISSIS —

In sede di valutazione le consistenze sono state arrotondate e considerate a corpo.

Ripartizione millesimale

si fornisce la ripartizione millesimale del condominio, riferita alle unità oggetto di relazione; i millesimi sono tratti dall'allegato D all'atto del Notaio G.B. Calini rep. 91162/28957 del 21.12.2010 Registro a Brescia II il 23.12.2010 al n. 8539 Serie 1T e ivi trascritto ai n.i. 53379/30801 del 21.12.2010.

		Cat.	Mille. A	Mille. B
1	Sub 71	C/1	36,240	28,867
2	Sub 72	C/1	36,240	28,867
3	Sub 73	C/1	28,883	29,620
4	Sub 74	C/1	23,239	
5	Sub 75	C/1	35,694	29,620
6	Sub 76	C/1	36,318	60,294
7	Sub 79	C/1	28,848	24,284
8	Sub 80	C/1	29,120	15,747
9	Sub 81	C/1	35,804	26,526
10	Sub 82	C/1	35,211	17,787
11	Sub 83	A/10	16,897	
12	Sub 84	A/10	17,439	
13	Sub 85	A/10	25,176	
14	Sub 86	A/10	17,577	
15	Sub 87	A/2	7,766	
16	Sub 88	A/2	5,073	
17	Sub 89	A/2	4,986	
18	Sub 90	A/2	4,545	
19	Sub 91	A/2	4,454	
20	Sub 92	A/2	4,467	
21	Sub 93	A/2	6,206	
22	Sub 94	A/2	6,847	
23	Sub 95	A/2	6,513	
24	Sub 96	A/2	5,295	
25	Sub 97	A/2	4,119	
26	Sub 98	A/2	4,581	
27	Sub 99	A/2	25,776	1,420
28	Sub 100	A/2	8,604	1,319
29	Sub 101	A/10	43,153	0,659
30	Sub 102	A/10	61,340	
31	Sub 103	A/2	5,798	1,319
32	Sub 104	A/2	19,324	1,319
33	Sub 106	A/2	11,379	1,319
34	Sub 107	A/2	7,397	1,319
35	Sub 108	A/2	72,211	1,319
36	Sub 109	A/2	6,058	1,319
37	Sub 110	A/2	7,800	1,319
38	Sub 111	C/2	0,173	1,319
39	Sub 112	C/2	0,173	1,319
40	Sub 113	C/2	0,173	1,319
41	Sub 114	C/2	0,173	1,319
42	Sub 115	C/2	0,173	1,319
43	Sub 116	C/2	0,173	1,319

— Omissis —

— OMISSIS —

stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e edilizia

dall'esame dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella, previa rituale istanza di accesso agli atti, si è potuto accertare che l'edificio che si affaccia sulla Piazza Unità d'Italia, complesso comprendente negozi, appartamenti e uffici, è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- D.I.A. Denuncia d'Inizio Attività prot. 13093 del 14 novembre 2007

per nuova costruzione - realizzazione di un fabbricato residenziale, direzionale e commerciale.

Nel fascicolo della pratica edilizia risulta depositato il Certificato di collaudo statico, che riguarda anche i box sotto la piazza, con prot. 7924 del 16 giugno 2010; il certificato è protocollato anche con il n. 14985 del 26.11.2010.

Per la parte al piano interrato, sottonegozi e corsello, è anche depositata la richiesta di *Parere di conformità antincendio* relativa a *realizzazione di nuova*

autorimessa interrata in variante al P.P. Comparto Strategico n. 1; richiesta protocollata dal Comando Provinciale dei VV.FF. al n. 3509 del 08.06.2010; il Comando riscontrava la richiesta il 30.10.2007 con il prot. r3509 pratica 63538, protocollo Comune di Castelmella n. 13963 del 03.12.2007.

Dovrà, a fine lavori, essere inoltrata la richiesta per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, per il quale dovrà essere effettuato un sopralluogo da parte dei VV.FF. e prodotte le certificazioni e/o autorizzazioni relative all'attività di autorimessa interrata.

Alla luce di ciò i fabbricati sono stati costruiti in virtù di legittimi titoli edilizi.

Da un confronto fra lo stato dei luoghi, verificato in occasione delle ispezioni agli immobili, e quello risultante dalle tavole allegate alle pratiche edilizie in atti del Comune di Castelmella, si sono rilevate delle difformità consistenti in genere in diversa distribuzione degli spazi interni; oltre a ciò nella relazione ex lege 10 figurano anche degli uffici, come del resto nel Modulo DIA dove si precisa che l'intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato *residenziale, direzionale e commerciale,* mentre nelle tavole allegate alla DIA citata sono prefigurati, oltre ai negozi al piano terra, solo appartamenti ai piani superiori e non uffici; a fronte di ciò in sede di completamento della pratica edilizia le Varianti in corso d'opera dovranno anche contenere le modifiche di destinazione d'uso da appartamenti a uffici per tutte le unità interessate.

Si tratta di modifiche che non hanno inciso sugli standard urbanistici e che sono realizzate nel complesso ancora in corso di costruzione, sia per le opere quanto per le procedure amministrative non completate; non costituiscono abuso per il quale si rendano necessarie procedure di sanatoria. Si rende necessaria invece da parte dei futuri acquirenti, singoli o a livello condominiale, la presentazione di una

Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per Varianti in corso d'opera rispetto alla situazione di cui alla D.I.A. originaria del 2007; farà seguito la Dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta del Certificato di agibilità; per questo è già in atti del Comune l' accatastamento dell'immobile, costituito da Elaborato planimetrico di subalternazione e planimetrie catastali; dovranno essere invece prodotte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e gli ulteriori documenti che si renderanno necessari ai fini della prevenzione incendi.

Alla luce di quanto esposto e degli accertamenti eseguiti si dichiara che **non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili oggetto della presente relazione,** immobili sostanzialmente ultimati per quanto concerne le opere costruttive ma incompleti, e quindi ad oggi ancora in corso di costruzione, sotto il profilo amministrativo.

Il Certificato di agibilità sarà emesso dal Comune di Castelmella una volta completate tutte le procedure di legge.

Per il fabbricato ex Municipio è stata depositata la DIA prot. 13122 del 15 novembre 2007; il progetto prevedeva il completo recupero della ex sede municipale con la sua completa trasformazione in uffici.

I lavori non sono mai iniziati e il fabbricato è tutt'ora allo stato di rudere; dovrà essere rinnovato il titolo edilizio.

Si allegano in copia i documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella.

.....determini l'Esperto il valore di mercato degli immobili acquisiti alla massa fallimentare e siti in Castelmella (BS)....

In sede di valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive degli immobili di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di quanto più sopra descritto; si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla pubblicistica di settore, cui ci si è già riferiti nella prima parte della perizia di stima sugli immobili del fallimento Tridente S.r.l.

In riferimento alle dette fonti e con il criterio estimativo del raffronto, il valore unitario medio, applicabile alle unità immobiliari che sono parte dell'edificio in linea posto in lato Nord della Piazza Unità d'Italia, e che si può ragionevolmente ritenere come il valore di normale e di libero commercio, può essere stimato in €./mq. 1.700,00 per superficie commerciale come già più sopra determinata; per le villette a schiera il valore unitario di riferimento era minore, ma la ragione era quella della diversa tipologia edilizia e delle maggiori consistenze.

Gli ulteriori oneri per il completamento delle procedure amministrative ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, DIA in Variante, Dichiarazione di fine lavori, istanza di agibilità, acquisizione di certificazioni di conformità, fornitura linea Enel, autorizzazioni dei Vigili del fuoco, messa in esercizio dell'impianto elettrico e delle pompe al piano interrato, collaudi e messa in esercizio degli ascensori, ripristini vari per eliminazione difetti e vizi, riparazioni, ecc., sono portati a scomputo del valore di riferimento di €. 1.700,00, in misura forfettaria pari al 15%, in considerazione anche che gli immobili di cui trattasi saranno trasferiti nell'ambito di una procedura giudiziaria, con caratteristiche proprie e vincoli diversi rispetto al libero mercato, e che l'andamento delle compravendite immobiliari è tutt'ora in una fase di perdurante stagnazione; si ritiene però anche doveroso segnalare gli elementi positivi e apprezzabili per il complesso di cui trattasi, quali la posizione

dell'immobile in un contesto urbanistico centrale del Comune di Castelmella, sulla Piazza Unità d'Italia, piazza che è l' unica definibile come tale nel Comune; ricordando anche che si tratta di un edificio il quale, una volta completate le opere mancanti ed eliminati i vizi e difetti o i guasti dovuti ad atti vandalici, è nuovo e moderno, razionale, funzionale, architettonicamente apprezzabile e ben costruito.
Per la parte di ex Municipio, che ora è allo stato di rudere e per il quale era prevista una completa ristrutturazione con trasformazione in uffici, il valore unitario di mercato, tenendo conto di quanto già sopra scritto è stimabile in €. 400,00.

Si descrivono le situazioni particolari nelle singole unità; i relativi costi, di completamento per opere mancanti o di ripristino, sono stati detratti dai valori di stima di cui alla tabella seguente:

– OMISSIS –

DA PAG. 51 A PAG. 53

		mappale 458 piano 2° e 3°	€.
27	appartamento	sub 99	**234.000,00**
28	appartamento	sub 100	**123.000,00**
29	ufficio	sub 101	**160.000,00**
30	ufficio	sub 102	**217.000,00**
31	appartamento	sub103	**86.000,00**
32	appartamento	sub 104	**138.000,00**
33	appartamento	sub 106	**141.000,00**
34	appartamento	sub 107	**113.000,00**
35	appartamento	sub 108	**228.000,00**
36	appartamento	sub 109	**87.000,00**
37	appartamento	sub 110	**136.000,00**
38	cantina	sub 111	**4.350,00**
39	cantina	sub 112	**4.350,00**
40	cantina	sub 113	**4.350,00**
41	cantina	sub 114	**4.350,00**
42	cantina	sub 115	**4.350,00**
43	cantina	sub 116	**4.350,00**
		SOMMA	**1.689.100,00**
	ex Municipio	sub 127 449 sub 8	**203.000,00**
	ex Municipio	*sub 128 (*)*	***57.600,00***
	ex Municipio	*sub 129 (*)*	***57.600,00***
	ex Municipio	*sub 130 (*)*	***31.500,00***

OMISSIS

— OMISSIS —

calcolo IMU di legge

Con Delibera n. 25 del 03.05.2014 del Consiglio Comunale di Castelmella è stata determinata per l'anno 2014 l'aliquota ordinaria nella misura del 10/1.000

Ne consegue il seguente calcolo con base le rendite catastali più sopra riportate:

— OMISSIS —

		mappale 458					
		rendita €.	5%	molt.	imp. €.	aliquota	imposta €.
		A	A+5%			1/1000	
1	sub 71	1.515,13	1.590,89	55	87.498,76	10	874,99
2	sub 72	1.515,13	1.590,89	55	87.498,76	10	874,99
3	sub 73	1.338,04	1.404,94	55	77.271,81	10	772,72
4	sub 74	826,43	867,75	55	47.726,33	10	477,26
5	sub 75	1.377,39	1.446,26	55	79.544,27	10	795,44
6	sub 76	1.849,64	1.942,12	55	106.816,71	10	1.068,17
7	sub 79	1.121,59	1.177,67	55	64.771,82	10	647,72
8	sub 80	1.062,56	1.115,69	55	61.362,84	10	613,63
9	sub 81	1.515,13	1.590,89	55	87.498,76	10	874,99
10	sub 82	1.456,19	1.529,00	55	84.094,97	10	840,95
11	sub 83	484,18	508,39	80	40.671,12	10	406,71
12	sub 84	581,01	610,06	80	48.804,84	10	488,05
13	sub 85	968,36	1.016,78	80	81.342,24	10	813,42
14	sub 86	871,52	915,10	80	73.207,68	10	732,08
15	sub 87	426,08	447,38	160	71.581,44	10	715,81
16	sub 88	232,41	244,03	160	39.044,88	10	390,45
17	sub 89	232,41	244,03	160	39.044,88	10	390,45
18	sub 90	193,67	203,35	160	32.536,56	10	325,37
19	sub 91	193,67	203,35	160	32.536,56	10	325,37
20	sub 92	193,67	203,35	160	32.536,56	10	325,37
21	sub 93	387,34	406,71	160	65.073,12	10	650,73
22	sub 94	348,61	366,04	160	58.566,48	10	585,66
23	sub 95	348,61	366,04	160	58.566,48	10	585,66
24	sub 96	232,41	244,03	160	39.044,88	10	390,45
25	sub 97	193,67	203,35	160	32.536,56	10	325,37
26	sub 98	193,67	203,35	160	32.536,56	10	325,37
27	sub 99	542,28	569,39	160	91.103,04	10	911,03
28	sub 100	426,08	447,38	160	71.581,44	10	715,81
29	sub 101	968,36	1.016,78	80	81.342,24	10	813,42
30	sub 102	1258,86	1.321,80	80	105.744,24	10	1.057,44
31	sub 103	232,41	244,03	160	39.044,88	10	390,45
32	sub 104	348,61	366,04	160	58.566,48	10	585,66
33	sub106	426,08	447,38	160	71.581,44	10	715,81
34	sub 107	503,55	528,73	160	84.596,40	10	845,96
35	sub 108	503,55	528,73	160	84.596,40	10	845,96
36	sub109	232,41	244,03	160	39.044,88	10	390,45
37	sub 110	348,61	366,04	160	58.566,48	10	585,66
38	sub 111	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
39	sub 112	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
40	sub 113	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
41	sub 114	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
42	sub 115	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
43	sub 116	9,92	10,42	160	1.666,56	10	16,67
SOMMA							23.574,83

n. 57 box posti al piano interrato sottostante alla piazza Unità d'Italia

Individuazione catastale e ricostruzione nel ventennio

i box oggetto di stima sono catastalmente distinti come nel seguito:

Comune di Castelmella Codice C208 Provincia di Brescia

Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT foglio 7 mappale 458

Piazza Nuova snc, ora Piazza Unità d'Italia,

n.	sub	Cat.	cl.	Cons. mq.	R. €.
1	1	C/6	2	20	48,55
2	2	C/6	2	20	48,55
3	3	C/6	2	20	48,55
4	4	C/6	2	20	48,55
5	5	C/6	2	20	48,55
6	6	C/6	2	24	58,26
7	7	C/6	2	36	87,38
8	8	C/6	2	20	48,55
9	9	C/6	2	20	48,55
10	10	C/6	2	20	48,55
11	11	C/6	2	20	48,55
12	12	C/6	2	20	48,55
13	13	C/6	2	23	55,83
14	14	C/6	2	27	65,54
15	15	C/6	2	20	48,55
16	16	C/6	2	20	48,55
17	17	C/6	2	20	48,55
18	18	C/6	2	18	43,69
19	19	C/6	2	18	43,69
20	20	C/6	2	18	43,69
21	21	C/6	2	18	43,69
22	22	C/6	2	18	43,69
23	23	C/6	2	18	43,69
24	24	C/6	2	18	43,69
25	25	C/6	2	18	43,69
26	31	C/6	2	36	87,38
27	32	C/6	2	18	43,69
28	33	C/6	2	18	43,69
29	34	C/6	2	18	43,69
30	35	C/6	2	18	43,69
31	36	C/6	2	18	43,69
32	37	C/6	2	18	43,69
33	38	C/6	2	18	43,69
34	39	C/6	2	18	43,69
35	40	C/6	2	19	46,12
36	41	C/6	2	27	65,54
37	42	C/6	2	17	41,26
38	47	C/6	2	39	94,67
39	49	C/6	2	29	70,39
40	50	C/6	2	26	63,11
41	51	C/6	2	27	65,54

42	52	C/6	2	27	65,54
43	53	C/6	2	28	67,97
44	54	C/6	2	29	70,39
45	55	C/6	2	29	70,39
46	56	C/6	2	30	72,82
47	57	C/6	2	31	75,25
48	58	C/6	2	32	77,68
49	59	C/6	2	32	77,68

50	60	C/6	2	33	80,10
51	61	C/6	2	56	135,93
52	62	C/6	2	16	38,84
53	63	C/6	2	16	38,84
54	64	C/6	2	16	38,84
55	65	C/6	2	16	38,84
56	66	C/6	2	16	38,84
57	67	C/6	2	16	38,84

I box distinti dai sub 68 - 69 - 70 e 458 sub 48 - 449 sub 3 graffati sono di proprietà del Comune di Castelmella; fanno parte dello stesso complesso anche i box distinti dai sub 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 43 - 44 - 45 - 46, immobili ad oggi ancora catastalmente intestati alla Soc. Tridente S.r.l. ora fallita ma che sono stati venduti alla Soc. Obiettivo S.p.a. con sede in Torre Boldone (BG) Via Borghetto n. 2 con atto di vendita del Notaio G. Cisotto Rep. 119.981 Racc. 17.957 del 04.12.2008, Trascritto a Brescia in data 30.12.2008 ai n. di R.G. 60554 e di R.P. 36779.

Alla data di stipula dell'atto i box compravenduti non erano stati accatastati ma erano stati individuati su planimetrie tratte dalle pratiche edilizie; le parti venditrice ed acquirente si erano reciprocamente impegnate a *formalizzare l'atto o gli atti di identificazione catastale che si renderanno necessari al fine di individuare con più precisi dati catastali gli immobili oggetto delle presenti vendite.*

Costituiscono ***Bene comune non censibile*** dei box sopra individuati i seguenti sub della particella 458:

- sub 117 rampa di accesso, comune ai sub dal 1 al 73, dal sub 75 al 92, dal sub 99 al 116 e al mappale 453 (complesso delle villette a schiera);

- sub 118 tunnel di manovra e scale per uscite di emergenza al piano interrato, comune dal sub 1 al 73, dal sub 75 al 82, dal sub 99 al 116, al mappale 449 sub 3;

- sub 119 disimpegno al piano interrato comune dal sub 99 al 116.

- **sub 120 scala rampa d'uscita d'emergenza dal p. interrato al p. terra, tunnel di manovra e vasca di accumulo sala pompe antincendio,** unità graffata con il 449 sub 5, comune dal sub 1 al sub 73, dal sub 75 al sub 82 e dal sub 99 al sub 116;
- **sub 121 ascensore e vano scala dal piano interrato al piano terra,** comune dal sub 1 al sub 73, dal sub 75 al sub 76, dal sub 83 al sub 90, dal sub 99 al sub 104;
- **sub 122 ascensore e vano scala dal piano interrato al piano terra,** comune dal sub 77 al sub 82, dal sub 91 al sub 98, dal sub 105 al sub 110;

I dati censuari dei box sopra elencati derivano da:

- Variazione nel classamento del 08.07.2011 n. 99425.1/2011 prot. BS0283596
- Variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, del 07.07.2010 n. 25556.1/2010 prot. BS0216098; data e protocollo di deposito delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico di subalternazione e dell'elenco dei subalterni assegnati.

Intestazione:

i box oggetto di relazione sono intestati alla **Società TRIDENTE S.r.l. con sede in Rezzato, proprietaria per la quota di 1/1.**

Il complesso dei box posti al piano interrato della Piazza Unità d'Italia, ex Piazza Nuova, sopra individuato è distinto

nel Catasto Terreni del Comune di Castelmella - Codice C208 - Provincia di Brescia al foglio 7 dalla

- **Particella 458 Ente Urbano di Ha. 00.20.40**

- ex Tipo Mappale del 18.06.2010 n. 194625.2/2010 prot. BS0194625 con soppressione delle particelle 449,454, 455, 456, 457, 26, comprende la 456, e variata la 459;

- ex Frazionamento del 25.06.2009 n. 237854.1/2009 prot. n. BS0237854 per soppressione della particella 12 e variazione della 450 con l'identificativo 449 Ente Urbano di Ha. 01.11.45;

- ex Tipo Mappale del 12.09.2007 n. 394538.1/2007 prot. BS0394538 con l'identificativo 12 Ente Urbano di Ha. 01.30.20;

- ex Tipo Mappale del 26.11.1992 n. 9231.1/1992 prot. 423871 variazione grafica per costruzione fabbricato, comprende mapp. 13, stesso identificativo di cui sopra;

- all'impianto meccanografico del 01.09.1977 con soppressione e fusione nella particella 12 Seminativo Irrig classe 2 are 41.00 R.D. £. 54.346 R.A. £. 69.700.

nel ventennio

Catasto Fabbricati:

- alla data del 09.06.2006 la particella ora 458 era parte della particella 12 sub 2 - 26 sub 2 graffate Cat. B/5 classe Unica Consistenza 6500 mc Rendita €. 4.028,38 ex variazione n. 55137.1/2006 prot. n. BS0160450, frazionamento per trasferimento di diritti - ampliamento;

- la particella 12 sub 2 - 26 sub 2 derivava alla data del 28.04.2005 dalle particelle al foglio 7 NCT

27 sub 1 Cat. B/4 classe Unica Consistenza 2644 mc. Rendita €, 2.048,28 e

27 sub 2 Cat. B/5 classe Unica consistenza 5000 mc. Rendita €. 3.098,75

ex variazione per modifica identificativo - allineamento mappe;

- al 01.01.1992 le particelle 27 sub 1 e 27 sub 2, invariati i restanti dati censuari, erano distinte dai n. 832 sub 1 (Cat. B/4 Classe U mc. 2644 €. 2.048,28) e 832 sub 2 (Cat. B/5 Classe U mc. 5000 €. 3.098,75) del foglio 13 Sezione urbana per variazione del quadro tariffario;

- gli immobili di cui al punto precedente erano stati denunciati con variazione del 05.08.1987 n. 2270.1/1987 Piano Straordinario 98/99;

- all'Impianto meccanografico del 30.06.1987 l'immobile dal quale sono derivate le particelle 832 sub 1 e sub 2 era distinto al foglio 5 con l'identificativo 832 - 1123 graffati Cat. B/4 Classe Unica Consistenza 4984 mc. Rendita £. 5.842 con intestazione al Comune di Castelmella.

coerenze

i box mappale 458 dal sub 1 al sub 6 confinano a Nord con il corsello comune sub 118, a Est in parte con lo stesso corsello, a Sud in parte contro terra e in parte con blocco dei box dal sub 62 al sub 67, a Ovest contro terra;

dal sub 7 al sub 13: a Nord corsello sub 118, a Est cantine dal sub 99 al sub 106, a Sud blocco dei box dal sub 18 al sub 25, a Ovest in parte corsello sub 118;

dal sub 14 al sub 17: a Nord e a Est corsello sub 118, a Sud blocco dei box dal sub 26 al sub 30, a Ovest cantine dal sub 107 al sub 144;

sub 31: a Nord scala di uscita, a Est contro terra, a Sud e Ovest corsello sub 118;

dal sub 32 al sub 42: a Nord, a Sud e a Ovest corsello sub 118, a Est blocco dei box dal sub 43 al sub 46;

sub 47: a Nord, a Sud e a Ovest corsello sub 118, a Est contro terra;

dal sub 49 al sub 60: a Nord corsello sub 118, a Est passaggio comune sub 120, a Sud interrato propr. Comune di Castelmella, a Ovest box sub 48;

sub 61: a Nord corsello sub 118, a Est e a Sud contro terra, a Ovest passaggio comune sub 120;

dal sub 62 al sub 67: a Nord blocco box sub 5 e sub 6, a Est corsello sub 118, a Sud blocco dei box dal sub 68 al sub 70, a Ovest in parte contro terra e in parte passaggio comune sub 120.

I box confinano tra loro con i lati lunghi.

provenienza e ricostruzione storica con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento

il sottosuolo della piazza Unità d' Italia, ex Piazza Nuova, sul quale sono stati realizzati i box oggetto della presente relazione è divenuto di proprietà della Soc. Tridente S.r.l. in forza dell'atto di

- **vendita di fabbricato con area pertinenziale e del diritto di edificazione nel sottosuolo di porzione di area del Notaio Arrigo Staffieri rep. 129008 racc. 26061 del 27 giugno 2006, registrato a Brescia il 5 luglio 2006 al numero 5689 e trascritto a Brescia il 6 luglio 2006 ai n.i. di R.G. 36288 e di R.P. 21433 e ai n.i. di R.G. 36289 e di R.P. 21434**

(la **Trascrizione ai n.i. 36289/21434** è quella relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili distinti in Catasto Fabbricati alla Sezione NCT foglio 7
- mappale 26 sub 3 Ente Comune Via Guglielmo Marconi piano terra civico n. 7
- mappale 86 Scuole e laboratori scientifici di mq. 4380 in Via Guglielmo Marconi civico n. 7)

parte acquirente: Soc. Tridente S.r.l. con sede in Rezzato

parte venditrice: B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

con il titolo in questione la Soc. B.Esse Costruzioni S.r.l. aveva venduto alla Tridente S.r.l. gli immobili interessati dal Piano Particolareggiato denominato "Comparto Strategico n.1" per la costruzione del nuovo municipio e la ridefinizione urbanistica della piazza e degli uffici adiacenti; la Soc. Tridente S.r.l. aveva acquistato *il diritto di edificazione di quanto previsto nel citato piano particolareggiato nel sottosuolo della porzione dell'area sita in Comune di Castelmella che risulta contornata con tratteggio rosso e campitura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al "foglio patti e condizioni" allegato alla citata determina n. 169 del 30 novembre 2005 e che si allega.....agli effetti della trascrizione nei pubblici registri immobiliari che la porzione di area predetta è sottostante a parte delle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati con i seguenti dati: foglio NCT/7 mapp. 26 sub 3 Via Guglielmo Marconi n. 7 p.t. - bene comune non censibile mapp. 86 Via Guglielmo Marconi n. 7 ....(fabbricato di recente costruzione ma già demolito)....Le società contraenti, come sopra rappresentate, si impegnano a formalizzare l'atto di identificazione catastale che si renderà necessario al fine di individuare con più precisi dati catastali l'area interessata dal diritto di edificazione nel sottosuolo come sopra alienato ed acquistato.*

Il prezzo della compravendita, comprensiva anche di altri immobili, era stato convenuto e accettato in €. 4.350.000,00 oltre ad IVA di Legge.

La parte venditrice Soc. B.Esse Costruzioni S.r.l. era proprietaria di quanto venduto alla Soc. Tridente S.r.l., ora fallita, per acquisto nella stessa data in virtù di atto di

- **vendita di fabbricato con area pertinenziale e <u>del diritto di edificazione nel sottosuolo di porzione di area</u> del Notaio Arrigo Staffieri rep. 129007 racc. 26060 del 27 giugno 2006, trascritto a Brescia il 6 luglio 2006 ai n.i. di R.G. 35225 e di R.P. 20770 e ai n.i. di R.G. 35226 e di R.P. 20771**

(la **<u>Trascrizione ai n.i. 35226/20771</u>** riguarda il diritto di edificazione nel sottosuolo)

Parte venditrice: Comune di Castelmella.

I diritti di edificazione che la Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. aveva acquistato dal Comune di Castelmella erano gli stessi rivenduti in pari data alla Soc. Tridente S.r.l.

Il Prezzo della compravendita, comprensiva anche di altri immobili, era stato convenuto e accettato in €. 4.285.730,00 oltre ad IVA di Legge.

All'atto di compravendita in favore della Soc. Tridente S.r.l. seguivano gli atti di identificazione catastale e di permuta, che si riportano:

- **<u>atto di identificazione catastale e permuta</u> del Notaio Arrigo Staffieri rep. 130418 racc. 26802 del 3 maggio 2007, trascritto a Brescia il 30.05.2007 ai n.i. di R.G. 31453 e di R.P. 18320 per l'identificazione catastale e ai n.i. di R.G. 31454 e di R.P. 18321 per la permuta**

<u>a) per l'identificazione catastale</u> le Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. e Tridente S.r.l. si davano reciprocamente atto che l'area sita in Comune di Castelmella, in relazione alla quale con la scrittura privata citata era stato ceduto il diritto di edificazione nel sottosuolo, per quanto previsto nel già citato Piano

particolareggiato, era la stessa che in base a Denuncia di Variazione (frazionamento per trasferimento di diritti e demolizione parziale) del 14.02.2007 n. 23631.1/2007 prot. BS0055070 risultava identificata in Catasto fabbricati con i dati seguenti:

foglio 7

mappale 12 sub 4 area urbana di mq. 420

mappale 12 sub 5 area urbana di mq. 60

mappale 12 sub 6 area urbana di mq. 164

mappale 12 sub 7 area urbana di mq. 10

mappale 26 sub 4 area urbana di mq. 235

mappale 26 sub 5 area urbana di mq. 30

mappale 26 sub 6 area urbana di mq. 5;

b) per la permuta

1) la Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. cedeva a titolo di permuta alla Soc. Tridente S.r.l., che acquistava i seguenti beni:

a) mappale 427 reliquato acque es. di mq. 80

b) il diritto di edificazione nel sottosuolo della porzione di area che in base a Denuncia di Variazione del 21.02.2007 n. 000026924/2007 prot. BS0133962 risultava identificata in Catasto Fabbricati con i dati:

foglio 7 mappale 26 sub 11 area urbana di mq. 1740

(in realtà dalla visura storica catastale l'area urbana di mq. 1740 distinta dal mappale 26 sub 11 deriva da Variazione per divisione del 21.03.2007 n. 46341.1/2007 prot. BS0143962)

c) il diritto di edificazione nel sottosuolo, in ragione della quota di 1/2, dell'area che in base alla Denuncia di Variazione del 14.02.2007 n. 23631.1/2007 prot. BS0055070 risultava identificata in Catasto fabbricati con i dati:

foglio 7 mappale 12 sub 8 area urbana di mq. 10;

gli immobili ceduti a titolo di permuta erano di proprietà della cedente per atto di compravendita del Notaio Arrigo Staffieri rep. 130417/26801 del 03.05.2007 trascritto a Brescia il 30.05.2007 ai n.i. 31452/18319 a favore di B. Esse Costruzioni S.r.l. contro il Comune di Castelmella.

2) la Soc. Tridente S.r.l. cedeva a titolo di permuta alla Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. i seguenti diritti immobiliari, di cui era proprietaria per l'atto di acquisto di *costituzione di diritti reali* del 2006, poi identificati:

a) diritto di edificazione nel sottosuolo delle porzioni di area che in base alla Denuncia di Variazione (frazionamento per trasferimento di diritti e demolizione parziale) del 14.02.2007 n. 23631.1/2007 prot. BS0055070 risultava identificata in Catasto fabbricati con i dati seguenti: foglio 7

mappale 12 sub 5 area urbana di mq. 60

mappale 12 sub 7 area urbana di mq. 10

mappale 26 sub 6 area urbana di mq. 5

b) diritto di edificazione nel sottosuolo, in ragione della quota di 1/2, dell'area che in base alla Denuncia di Variazione del 14.02.2007 n. 23631.1/2007 prot. BS0055070 risultava identificata in Catasto fabbricati con i dati seguenti:

mappale 12 sub 6 area urbana di mq. 164

mappale 26 sub 5 area urbana di mq. 30

Gli immobili trasferiti a titolo di permuta dalla Soc. Tridente S.r.l. alla Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l. sono stati da quest'ultima ceduti a titolo gratuito al Comune di Castelmella con atto del Notaio A. Staffieri rep. 130419 racc. 26803 nella stessa data dell'atto di identificazione catastale e permuta sopra riportato.

A fronte di ciò, atto di identificazione e permuta, consegue che le aree per le quali è stato trasferito alla Soc. Tridente S.r.l. il diritto di edificazione nel sottosuolo risultano distinte come segue:

al foglio 7:

mappale 12 sub 4 area urbana di mq. 420

mappale 26 sub 4 area urbana di mq. 235

mappale 26 sub 11 area urbana di mq. 1740

mappale 427 reliquato acque es. di mq. 80 (non in sottosuolo)

mappale 12 sub 6 area urbana di mq. 164 per la quota di 1/2

mappale 12 sub 8 area urbana di mq. 10 per la quota di 1/2

mappale 26 sub 5 area urbana di mq. 30 per la quota di 1/2

gli identificativi mappalici sopra elencati sarebbero stati poi catastalmente soppressi generando quelli del complesso dei box al piano interrato della Piazza Unità d'Italia.

Il **Comune di Castelmella**, parte venditrice nei confronti della Soc. B. Esse Costruzioni S.r.l., era proprietaria intestata degli immobili ceduti per provenienza anteriore al ventennio, come da dichiarazione in atto di vendita citato e relazione catastale storica ventennale più sopra riportata, e in minima parte per atto di compravendita del Notaio S. Senini rep. 117.187 racc. 25958 del 11.07.2005 registrato á Brescia il 13.07.2005 al n. 5885T e ivi Trascritto il 14.07.2005 ai n. di R.G. 37616 e di R.P. 22154, riguardante la porzione di area distinta in Catasto Terreni al foglio 7 dalle particelle 126 di mq. 110 e 127 di mq. 60.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati

come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della sentenza di Fallimento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

NOTA BENE

Si è rilevato che, in forza degli atti sopra riferiti, la Soc. Tridente S.r.l. ora fallita risulta essere a tutt'oggi proprietaria, fra altri beni, anche della quota di 1/2 delle porzioni di area per le quali le era stato trasferito il diritto di edificazione nel sottosuolo, e precisamente delle aree distinte dai mappali 12 sub 6, 12 sub 8 e 26 sub 5; la restante quota di 1/2, (mappali 12 sub 6 e 26 sub 5) era stata trasferita al Comune di Castelmella, previo atto di permuta a B. Esse Costruzioni S.r.l. e da questa a titolo gratuito; il mappale 12 sub 8 era stato acquistato per la quota di 1/2 da B. Esse Costruzioni S.r.l., parte venditrice e proprietaria del restante mezzo il Comune di Castelmella, con il citato atto Notaio Staffieri 130417/26801 del 03.05.2007 trascr. 31452/18319 del 30.05.2007, e da B. Esse Costruzioni S.r.l. trasferito a Tridente S.r.l. con il citato atto di permuta. In conclusione si ha che dei mappali 12 sub 6, 12 sub 8 e 26 sub 5 la quota di 1/2 è della Soc. Tridente S.r.l. e l'altro mezzo del Comune di Castelmella; logica vorrebbe che il 1/2 di Tridente S.r.l. venisse trasferito al Comune di Castelmella a titolo gratuito come già avvenuto per le analoghe proprietà di B. Esse Costruzioni S.r.l.

Di fatto gli immobili che sono derivati dai mappali 12 sub 6, 12 sub 8 e 26 sub 5 sono in uso nonché nella piena disponibilità del Comune di Castelmella e sono ora individuati dai mappali 458 sub 120 e parte del sub 449 sub 3 (Bene comune non censibile graffato con lo scivolo 449 sub 5, comune al mappale 458 dal

sub 1 al sub 73, dal sub 75 al sub 82 e dal sub 99 al sub 116 e al mappale 449 sub 3 e sub 4, rampa d'uscita d'emergenza dal piano interrato al piano terra - tunnel di manovra e vaca di accumulo, sala pompe antincendio).

Il sottoscritto perito consiglia alla curatela di provvedere alla regolarizzazione dello stato di diritto sugli immobili di cui si tratta, mediante stipula di un atto o di individuazione catastale o di ricognizione o di cessione di quota a titolo gratuito delle dette quote di un mezzo sugli immobili citati; ancorché le risultanze catastali non concordino con i titoli di provenienza, sono solo questi che, trascritti nei pubblici registri, attestano la proprietà.

Per chiarezza si ritiene opportuno elencare la corrispondenza fra i dati catastali di cui alle provenienze sopra citate e quelli generatisi con la costruzione delle autorimesse interrate.

1) dal mappale 12 sub 4 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

sub dal 2 al 7, sub 18, sub 32, circa 1/2 dei box dal sub 1 al sub 6, parte del corsello sub 118;

2) dal mappale 26 sub 4 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

sub 33, sub 19, una parte di circa 2/3 dei sub dal 7 al 17 e le cantine sub 103 - 104 - 109 - 110, parte del corsello comune sub 118 e del corridoio cantine sub 119;

3) dal mappale 26 sub 11 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

dal sub 20 al sub 25, dal sub 26 al sub 31 (compresa parte della proprietà Obiettivo S.p.a.), dal sub 34 al sub 46 (compresa parte della proprietà Obiettivo S.p.a.), sub 47, sub dal 49 al 61, le cantine sub 99 - 100 - 101 - 115 - 111 - 112 - 113 - 114, parte del corsello comune sub 118 e del corridoio cantine sub 119, delle uscite di sicurezza sub 119 e sub 120.

iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui box al piano interrato sottostanti alla Piazza Unità d'Italia

Dalle ispezioni svolte tramite il sistema Sister e con accesso agli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia si è ricavato che i box oggetto della presente relazione di stima sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 36290 R.P. 8172 del 06.07.2006**

  Atto Notaio Arrigo Staffieri Rep. 129009/26062 del 27.06.2007.

  Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore: Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno – c.f. 00283770170

a carico: Tridente S.R.L. con sede in Rezzato

Somma Capitale: € 10.000.000,00

Somma Iscritta: € 20.000.000,00

Tasso di interesse annuo 4%, durata: anni 22

Grava sulla proprietà distinta nel Catasto Fabbricati sezione NCT foglio 7 dalla particella 12 sub 2 - 26 sub 2 graffati; si tratta degli immobili di cui all'atto di provenienza citato relativamente alla parte a) dell'atto stesso, quella relativa alla compravendita; dalla sovrapposizione degli elaborati catastali di subalternazione si ricava che parte delle unità immobiliari derivate dai mappali graffati di cui all'atto, 12 sub 2 - 26 sub 2, quella corrispondente all'ingombro dei negozi al piano terra e al porticato, si proietta anche il piano interrato sottostante; a questo piano gli ex mappali 12 sub 2 - 26 sub 2 graffati, corrispondono a tutto il corsello in lato Nord,

mappale 458 sub 118, interposto fra le schiere dei box, dal sub 1 al sub 6 e dal sub 7 al sub 17, e i sottonegozi; si proietta anche su una porzione profonda circa 3 metri di tutti i box dal sub 1 al sub 17 oltre che sulle cantine 106 - 107 - 108 - 116. Immobili questi che dai confronti cartografici risultano gravati dall'ipoteca di cui si riferisce.

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annotazione 54615/9307 del 09.10.2007 erogazione a saldo
- Annotazione 17474/2790 del 16.04.2008 annotazione all'iscrizione

per le quali si rimanda alla trattazione già svolta nella prima parte della perizia, quella sulle villette a schiera.

- **Iscrizione R.G. 12129 R.P. 2610 del 14.03.2008**

  Atto Notaio Arrigo Staffieri Rep. 131710/27516 del 06.03.2008.

  Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore: Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno – c.f. 00283770170

a carico: Tridente S.R.L. con sede in Rezzato

Somma Capitale: € 700.000,00

Somma Iscritta: € 1.400.000,00

Tasso di interesse annuo 5,7%, durata: anni 20 e mesi 3

Grava sulla proprietà distinta nel Catasto Fabbricati sezione NCT foglio 7 dalla particella 12 sub 4, 26 sub 4 e 26 sub 11; grava inoltre per la quota di 1/2 sulle particelle 12 sub 6 e 26 sub 5; si tratta degli immobili di cui agli atti sopra riportati di provenienza, di identificazione catastale e di permuta; per gli immobili con la quota di 1/2 si rimanda alla parte NOTA BENE del paragrafo precedente.

Per comodità di lettura e di individuazione degli immobili gravati dell'ipoteca in questione si riporta il quadro delle corrispondenze:

1) dal mappale 12 sub 4 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

sub dal 2 al 7, sub 18, sub 32, circa 1/2 dei box dal sub 1 al sub 6, parte del corsello sub 118;

2) dal mappale 26 sub 4 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

sub 33, sub 19, una parte di circa 2/3 dei sub dal 7 al 17 e le cantine sub 103 - 104 - 109 - 110, parte del corsello comune sub 118 e del corridoio cantine sub 119;

3) dal mappale 26 sub 11 sono derivati i box distinti dal mappale 458:

dal sub 20 al sub 25, dal sub 26 al sub 31 (compresa parte della proprietà Obiettivo S.p.a.), dal sub 34 al sub 46 (compresa parte della proprietà Obiettivo S.p.a.), sub 47, sub dal 49 al 61, le cantine sub 99 - 100 - 101 - 115 - 111 - 112 - 113 - 114, parte del corsello comune sub 118 e del corridoio cantine sub 119, delle uscite sub 119 e sub 120.

Immobili questi che dai confronti cartografici risultano gravati dall'ipoteca di cui si riferisce.

- **Iscrizione R.G. 9675 R.P. 2154 del 08.03.2011**

  Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 1328 del 01.03.2011

  Ipoteca Giudiziale

a favore: Credito Bergamasco S.P.A. – con sede in Bergamo –

codice fiscale 00218400166

a carico: Tridente S.R.L.

Somma Capitale: € 126.000,00

Somma Iscritta: € 150.070,52

tasso d'interesse annuo 4,5%

grava sui box in comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 dal sub 1 al sub 17, sub 31, sub 34, dal sub 37 al sub 42, sub 47, dal sub 49 al sub 67; grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

- **Iscrizione R.G. 1190 R.P. 136 del 10.01.2013**

  Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 9995 del 15.11.2012

  Ipoteca Giudiziale

a favore: Veneto Banca S.C.P.A. – con sede in Montebelluna (TV) -

codice fiscale 00208740266

a carico: Tridente S.R.L.

Somma Capitale: € 151.532,94

Somma Iscritta: € 160.000,00

grava sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 sub 1, sub 10, sub 11, cantine sub 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116, dal sub 12 al sub 19, sub 2, dal sub 20 al sub 30 (sub 26 - 27 - 28 - 29 - 30 proprietà obiettivo S.p.a.), da sub 31 a sub 39, sub 4, dal sub 40 al sub 47 (dal sub 43 al sub 46 proprietà Obiettivo S.p.a.), sub 5, dal sub 50 al sub 67, dal sub 6 al sub 9; grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

- **Trascrizione R.G. 16210 R.P. 10953 del 22.05.2014**

  Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 83/2014 del 05.03.2014 -

  Tribunale di Brescia

a favore della Massa dei creditore del Fallimento Tridente S.r.l.

contro Tridente S.r.l.

relativa anche ai box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 dal sub 1 al sub 25, dal sub 31 al sub 42, sub 47, dal sub 50 al sub 67.

omissis

OMISSIS

- **trascrizione R.G. 30467 R.P. 18654 del 18.07.2011**

  Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario - Rep. 8637 del 09.06.2011

  Verbale di pignoramento immobili

a favore: Edilsebino S.R.L. – con sede in Costa Volpino – c.f. 00597760164

a carico: Tridente S.R.L.

grava sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali: 458 sub 1, sub 10, sub 11, cantine sub 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116, dal sub 12 al sub 19, sub 2, dal sub 20 al sub 30 (dal sub 26 al sub 30 proprietà Obiettivo S.p.a.), sub 3, dal sub 31 al sub 39, sub 4, dal sub 41 al sub 47 (dal sub 43 al sub 46 proprietà Obiettivo S.p.a.), sub 49, sub 5, dal sub 50 al sub 67,dal sub 6 al sub 9.

grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453 oggetto di altra relazione.

- **Trascrizione R.G.1829 R.P.1213 del 17.01.2012**

  Tribunale di Brescia - Rep. 9276 del 06.12.2011

  Atto giudiziario o cautelare - Decreto di sequestro conservativo

a favore: Tremacchi Alfredo, nato a Brescia il 06.10.1943

a carico: Tridente S.R.L.

Autorizzato sino alla concorrenza della somma di € 1.176.818.50

grava sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con il mappale 458 dal sub 1 al sub 47 e dal sub 49 al sub 67; ossia su tutti i box di cui si relaziona; sono compresi nel sequestro conservativo anche i box di proprietà Obiettivo S.p.a. grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

- **Trascrizione R.G.24184 R.P.16754 del 06.07.2012**

  Tribunale di Brescia - Rep. 1720 del 14.03.2012

  domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica

a favore: Tremacchi Alfredo, nato a Brescia il 06.10.1943

a carico: Tridente S.R.L.

grava sui box in Comune di Castelmella al piano interrato della Piazza Unità d'Italia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con il mappale 458 dal sub 18 al sub 25, sub 32, sub 35 e 36; ossia su tutti i box di cui si relaziona; grava anche su altri immobili distinti dal mappale 458 e 453.

Si chiede che vengano trasferiti i suddetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso pregiudizievole, a favore della parte attrice, ai sensi art. 2932 c.c., con sentenza sostitutiva

di rogito ed avente efficacia traslativa fra le parti, ciò in riferimento a preliminare di compravendita intercorso fra l'attore e la Società convenuta in data 29.07.2010.

- **Trascrizione R.G. 20797 R.P.14521 del 19.06.2013**

  Tribunale di Brescia - Rep. 1708 del 14.06.2013

  Decreto di sequestro conservativo

a favore: Riccardi Marco, nato a Brescia il 24.06.1962

a carico: Tridente S.R.L.

Autorizzato sino alla concorrenza della somma di € 92.000,00.=

Beni immobili gravati in comune di Castelmella, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 7/NCT con i mappali 12/2 e 26/2. La domanda non indica i beni di cui si chiede il sequestro se non con il solo riferimento a quelli che sono stati oggetto della compravendita del 2006, solo parte dei quali ha interessato il sottosuolo; si rimanda pertanto anche alla corrispondenza catastale esposta in merito all'ipoteca del 2006.

OMISSIS

sintetica descrizione

Il complesso dei box sul quale si relaziona è stato realizzato nel sottosuolo della Piazza Unità d'Italia, ex Piazza Nuova come dagli atti catastali, nell'ambito di un ridisegno complessivo della sede municipale e degli spazi pubblici adiacenti; ridisegno avviato dalla Pubblica Amministrazione negli anni dal 2006 e seguenti del presente secolo, con lo strumento pianificatore del Piano Particolareggiato denominato Comparto Strategico n. 1.

Si tratta di un complesso di complessivi 70 box di varie dimensioni, dei quali 57 sono di proprietà del Fallimento Tridente S.r.l.; 4 sono di proprietà comunale e 9 di proprietà Obiettivo S.p.a.

Il complesso dei box è articolato in quattro blocchi con interposte le corsie di accesso e manovra, tre corsie fra loro parallele in direzione Est - Ovest e una corsia in direzione Nord - Sud.

Al piano interrato si trovano anche i locali accessori dei negozi del piano terra e gli accessi ai vani scale e ascensori del fabbricato civile che sorge in lato Nord della piazza e che è oggetto di altra parte di relazione.

I due accessi carrai e pedonali al piano interrato sono collocati verso l'estremità Ovest della piazza uno a Sud e l'altro a Nord; sono chiusi da cancelli in ferro a doppio battente attualmente chiusi con catena e lucchetto; nelle previsioni e coma da targhe applicate sui battenti il funzionamento dovrebbe essere automatico con comando a distanza. L'ingresso in lato Sud è affiancato anche da una scala pedonale; altre due rampe scale costituiscono le uscite d'emergenza e sono poste verso il fondo della Piazza, a Est e sempre una a Nord e l'altra a Sud; attualmente le uscite sono bloccate e chiuse da pannelli in legno e quindi impraticabili.

In occasione del sopralluogo numerosi box sono risultati inaccessibili perché chiusi a chiave e fra le chiavi consegnate al sottoscritto perito dalla ditta costruttrice Edilsebino molte mancavano; oltre a questo alcuni box di proprietà del Fallimento sono risultati ingombri di materiale di vario genere, materiale del quale non si conosce la provenienza né la proprietà.

I due box distinti dai sub 31 e 47 sono privi di basculante ma le basculanti sono poste al loro interno; dovranno essere messe in opera; il box sub 61 ne è invece completamente privo.

L' altezza netta interna del piano dei box è di ml. 2,40 e il piano carrabile è alla quota di - 3.00 ml. rispetto alla quota 0.00 della Piazza.

La struttura è in calcestruzzo armato, orizzontamenti e elevazioni; il pavimento è in battuto di cemento e vi sono distribuiti i pozzetti di raccolta delle acque; numerose griglie in ferro sul pavimento della piazza consentono l'areazione e l'illuminazione diretta e naturale del piano interrato; tutti i box sono forniti di porta basculante in lamiera zincata con fori di areazione; l'impianto di illuminazione corre esterno in canaline porta cavi e a soffitto sono in opera plafoniere contenenti tubi al neon. Il quadro elettrico generale è posto nei pressi dell'ingresso carraio in lato Nord.

La naturale destinazione dei box è quella di essere pertinenze delle 40 unità immobiliari che costituiscono l'edificio attestato sulla piazza, tra negozi, appartamenti e uffici; non è stato costituito alcun vincolo di pertinenzialità fa appartamenti o uffici e box, sicché questi ultimi possono essere venduti liberamente.

Si riferisce che in occasione dell'ispezione effettuata il 2 luglio u.s. in generale nei negozi e nei sottonegozi come per buona parte dell'autorimessa interrata, si è rilevata la presenza di uno strato di acqua di qualche centimetro, imputabile al

mancato funzionamento delle pompe di sollevamento e di evacuazione, sia per assenza di manutenzione e che di controllo dell'impianto elettrico.

Si è rilevata inoltre la mancanza delle manichette nelle cassette antincendio in più punti dell'interrato; in tali condizioni gli idranti non sono funzionanti in caso di necessità. E' ovvio che sarà a carico dei futuri acquirenti il completamento della messa a norma riguardante la prevenzione incendi.

Per la Consistenza ci si è riferiti alle risultanze catastali risultando queste più conformi allo stato dei luoghi rispetto alle tavole delle pratiche edilizie. I coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso e della localizzazione sono quelli del Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2014, della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare,* allegato 2, dell'Agenzia del Territorio; si è utilizzato un coefficiente dello 0,50 applicandolo al valore unitario.

Ripartizione millesimale

si riporta la ripartizione millesimale del condominio, riferita ai box oggetto di relazione; i millesimi sono tratti dall'allegato D all'atto del Notaio G.B. Calini rep. 91162/28957 del 21.12.2010 Registro a Brescia II il 23.12.2010 al n. 8539 Serie 1T e ivi trascritto ai n.i. 53379/30801 del 21.12.2010.

— OMISSIS —

n.		Cat.	Mille. A	Mille. B	n.		Cat.	Mille. A	Mille. B
15	Sub 15	C/6	0,931	7,091	27	Sub 32	C/6	0,904	6,886
16	Sub 16	C/6	0,931	7,091	28	Sub 33	C/6	0,904	6,886
17	Sub 17	C/6	0,931	7,091	29	Sub 34	C/6	0,904	6,886
18	Sub 18	C/6	0,904	6,885	30	Sub 35	C/6	0,904	6,886
19	Sub 19	C/6	0,904	6,885	31	Sub 36	C/6	0,904	6,886
20	Sub 20	C/6	0,904	6,885	32	Sub 37	C/6	0,904	6,886
21	Sub 21	C/6	0,904	6,885	33	Sub 38	C/6	0,904	6,886
22	Sub 22	C/6	0,904	6,885	34	Sub 39	C/6	0,904	6,886
23	Sub 23	C/6	0,904	6,885	35	Sub 40	C/6	0,935	7,123
24	Sub 24	C/6	0,904	6,885	36	Sub 41	C/6	1,340	10,210
25	Sub 25	C/6	0,904	6,885	37	Sub 42	C/6	0,810	6,173
26	Sub 31	C/6	1,748	13,318	38	Sub 47	C/6	1,917	14,602
n.		Cat.	Mille. A	Mille. B	n.		Cat.	Mille. A	Mille. B
39	Sub 49	C/6	1,439	10,965	49	Sub 59	C/6	1,571	11,966
40	Sub 50	C/6	1,243	9,468	50	Sub 60	C/6	1,610	12,263
41	Sub 51	C/6	1,273	9,697	51	Sub 61	C/6	2,691	20,498
42	Sub 52	C/6	1,333	10,156	52	Sub 62	C/6	0,785	5,983
43	Sub 53	C/6	1,364	10,390	53	Sub 63	C/6	0,785	5,983
44	Sub 54	C/6	1,395	10,623	54	Sub 64	C/6	0,785	5,983
45	Sub 55	C/6	1,425	10,857	55	Sub 65	C/6	0,785	5,983
46	Sub 56	C/6	1,456	11,090	56	Sub 66	C/6	0,785	5,983
47	Sub 57	C/6	1,509	11,499	57	Sub 67	C/6	0,785	5,983
48	Sub 58	C/6	1,540	11,732					

i millesimi A sono i *Valori condominiali della proprietà*

i millesimi B sono i *Valori scalinata del piano interrato*

stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e edilizia

dall'esame dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella, previa rituale istanza di accesso agli atti, si è potuto accertare che il complesso dei box realizzati al piano sottostante la Piazza Unità d'Italia, complesso che costituisce un'autorimessa interrata, è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- D.I.A. Denuncia d'Inizio Attività prot. 6251 del 1 giugno 2007

per ampliamento autorimessa e nuovi locali accessori - autorimessa interrata.

Nel fascicolo della pratica edilizia risulta depositato il Certificato di collaudo statico, che riguarda anche il fabbricato sulla piazza, con prot. 7924 del 16 giugno 2010; il certificato è protocollato anche con il n. 14985 del 26.11.2010.

E' anche depositata la richiesta di *Parere di conformità antincendio* relativa a *realizzazione di nuova autorimessa interrata in variante al P.P. Comparto Strategico n. 1;* richiesta protocollata dal Comando Provinciale dei VV.FF. al n. 3509 del 08.06.2010; il Comando riscontrava la richiesta il 30.10.2007 con il prot. r3509 pratica 63538, protocollo Comune di Castelmella n. 13963 del 03.12.2007.

Dovrà, a fine lavori, essere inoltrata la richiesta per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, per il quale dovrà essere effettuato un sopralluogo da parte dei VV.FF. e prodotte le certificazioni e/o autorizzazioni relative all'attività di autorimessa interrata.

Alla luce di ciò i fabbricati sono stati costruiti in virtù di legittimi titoli edilizi.

Da un confronto fra lo stato dei luoghi, verificato in occasione delle ispezioni agli immobili, e quello risultante dalle tavole allegate alle pratiche edilizie in atti del Comune di Castelmella si sono rilevate delle difformità consistenti in genere nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Si tratta di modifiche che non hanno inciso sugli standard urbanistici e che sono realizzate nel complesso ancora in corso di costruzione, anche per i box ora in uso, non tanto per le opere quanto per le procedure amministrative non completate; non costituiscono abuso per il quale si rendano necessarie procedure di sanatoria. Si rende necessaria invece da parte dei futuri acquirenti, singoli o per la totalità dei box, la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per varianti in corso d'opera rispetto alla situazione di cui alla D.I.A. originaria del 2007, alla quale farà seguito la Dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta del Certificato di agibilità; per questo è già in atti del Comune l' accatastamento dell'immobile, costituito da Elaborato planimetrico di subalternazione e planimetrie catastali; dovranno essere invece prodotte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e gli ulteriori documenti che si renderanno necessari ai fini della prevenzione incendi.

Alla luce di quanto esposto e degli accertamenti eseguiti si afferma che **non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione dei box oggetto della presente relazione,** box ultimati per quanto concerne le opere costruttive ma incompleti, e quindi ad oggi ancora in corso di costruzione, sotto il profilo amministrativo, ancorché in parte già uso.

Il Certificato di agibilità potrà essere emesso dal Comune di Castelmella una volta completate tutte le procedure di legge.

Si allegano in copia i documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelmella.

.....determini l'Esperto il valore di mercato degli immobili acquisiti alla massa fallimentare e siti in Castelmella (BS)....

In sede di valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive degli immobili di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di quanto più sopra descritto; si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla pubblicistica di settore, cui ci si è già riferiti nella prima parte della perizia di stima sugli immobili del fallimento Tridente S.r.l.

In riferimento alle dette fonti e con il criterio estimativo del raffronto, il valore unitario medio, applicabile ai box oggetto di stima, e che si può ragionevolmente ritenere come il valore di normale e di libero commercio, può essere stimato in €./mq. 800,00 per superficie commerciale come giù più sopra determinata.

Gli ulteriori oneri per il completamento delle procedure amministrative ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, DIA in Variante, Dichiarazione di fine lavori, istanza di agibilità, acquisizione di certificazioni di conformità, fornitura linea Enel, autorizzazioni dei Vigili del fuoco ecc., sono portati a scomputo del valore di riferimento di €. 800,00, in misura forfettaria pari al 15%, in considerazione anche che gli immobili di cui trattasi saranno trasferiti nell'ambito di una procedura giudiziaria, con caratteristiche proprie e vincoli diversi rispetto al libero mercato, e che l'andamento delle compravendite immobiliari è tutt'ora in una fase di perdurante stagnazione; ne consegue la seguente tabella dei valori di stima, calcolati a corpo e con minimi arrotondamenti:

— OMISSIS —

	box	€.
31	sub 36	12.300,00
32	sub 37	12.300,00
33	sub 38	12.300,00
34	sub 39	12.300,00
35	sub 40	12.900,00
36	sub 41	18.500,00
37	sub 42	11.500,00
38	sub 47	26.500,00
39	sub 49	19.700,00
40	sub 50	17.700,00
41	sub 51	18.500,00
42	sub 52	18.500,00
43	sub 53	19.000,00
44	sub 54	19.700,00
45	sub 55	19.700,00
46	sub 56	20.400,00
47	sub 57	21.000,00
48	sub 58	21.700,00
49	sub 59	21.700,00
50	sub 60	22.400,00
51	sub 61	38.000,00
52	sub 62	10.900,00
53	sub 63	10.900,00
54	sub 64	10.900,00
55	sub 65	10.900,00
56	sub 66	10.900,00
57	sub 67	10.900,00
	SOMMA	462.000,00

In totale €. 886.000,00.

Attestato di prestazione energetica - dichiarazione di non obbligatorietà A.P.E.

I box non sono soggetti all'obbligo di APE.

calcolo IMU di legge

Con Delibera n. 25 del 03.05.2014 del Consiglio Comunale di Castelmella è stata determinata per l'anno 2014 l'aliquota ordinaria nella misura del 10/1.000

Ne consegue il seguente calcolo con base le rendite catastali più sopra riportate:

OMISSIS

	box	mappale 458 rendita €.	magg. + molt.	imp. €.	aliquota 1/1000	imposta. €.
21	sub 21	43,69	168	7.339,92	10	73,40
22	sub 22	43,69	168	7.339,92	10	73,40
23	sub 23	43,69	168	7.339,92	10	73,40
24	sub 24	43,69	168	7.339,92	10	73,40
25	sub 25	43,69	168	7.339,92	10	73,40
26	sub 31	87,38	168	14.679,84	10	146,80
27	sub 32	43,69	168	7.339,92	10	73,40
28	sub 33	43,69	168	7.339,92	10	73,40
29	sub 34	43,69	168	7.339,92	10	73,40
30	sub 35	43,69	168	7.339,92	10	73,40
31	sub 36	43,69	168	7.339,92	10	73,40
32	sub 37	43,69	168	7.339,92	10	73,40
33	sub 38	43,69	168	7.339,92	10	73,40
34	sub 39	43,69	168	7.339,92	10	73,40
35	sub 40	46,12	168	7.748,16	10	77,48
36	sub 41	65,54	168	11.010,72	10	110,11
37	sub 42	41,26	168	6.931,68	10	69,32
38	sub 47	94,67	168	15.904,56	10	159,05
39	sub 49	70,39	168	11.825,52	10	118,26
40	sub 50	63,11	168	10.602,48	10	106,02
41	sub 51	65,54	168	11.010,72	10	110,11
42	sub 52	65,54	168	11.010,72	10	110,11
43	sub 53	67,97	168	11.418,96	10	114,19
44	sub 54	70,39	168	11.825,52	10	118,26
45	sub 55	70,39	168	11.825,52	10	118,26
46	sub 56	72,82	168	12.233,76	10	122,34
47	sub 57	75,25	168	12.642,00	10	126,42
48	sub 58	77,68	168	13.050,24	10	130,50
49	sub 59	77,68	168	13.050,24	10	130,50
50	sub 60	80,1	168	13.456,80	10	134,57
51	sub 61	135,93	168	22.836,24	10	228,36
52	sub 62	38,84	168	6.525,12	10	65,25
53	sub 63	38,84	168	6.525,12	10	65,25
54	sub 64	38,84	168	6.525,12	10	65,25
55	sub 65	38,84	168	6.525,12	10	65,25
56	sub 66	38,84	168	6.525,12	10	65,25
57	sub 67	38,84	168	6.525,12	10	65,25
	SOMMA					**3.576,33**

Con riferimento alla normativa catastale riguardante il trasferimento di immobili si riferisce quanto segue:

Prescrizioni ex D.L. 78 del 31 maggio 2010 - art. 19 - comma 14

coordinato con la Legge di conversione 30.07.2010 n. 122

Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/T del 09.07.2010 e n. 3 del 10.08.2010

In riferimento al D.L. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, essendo fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente quale tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, fornisce le seguenti precisazioni riguardo alla conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, oltre che agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, distinte dagli identificativi mappalici sopra riferiti, depositate presso gli uffici catastali di Brescia nelle date e con i protocolli più sopra riferiti sono coerenti con il reale stato dei luoghi come verificato sul posto.

A fronte di ciò si può confermare verificata la ***coerenza oggettiva*** fra le planimetrie e lo stato dei luoghi e la non necessità di una Denuncia di Variazione Catastale con deposito di nuove planimetrie.

Dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata inoltre l'esatta corrispondenza fra i soggetti intestati in banca dati catastale e quelli risultanti nei pubblici registri immobiliari.

Conclusioni

Si rimette la relazione che precede, completa di allegati, nelle mani del G.D. Dott. P. Bonofiglio e della Curatrice Dott.a C. Treccani per gli usi di legge.

Brescia, 10 luglio 2014

in fede il Perito
arch. Eugenio Acchiappati