

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 38/12

ESCAVAZIONI SPECIALI ZAMPARINI S.r.l.
con sede in Provaglio d'Iseo (Bs) Via Edison 17 – 7A
in persona del Legale Rappresentante Sig. Zamparini Vittorio
c.f. 00883940173 – rea 210934
Giudice Delegato: Dott. STEFANO ROSA
Curatore: Dott. FILIPPO BRUNORI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA
DEL FALLIMENTO

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

Sommario

Premessa e quesito	pag. 3	Coerenze	pag. 58
Immobili in Comune di Provaglio d'Iseo	pag. 6	Provenienza e relazione storica ventennale	pag. 59
Individuazione catastale	pag. 6	Carichi pregiudizievoli	pag. 63
Coerenze	pag. 9	Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 66
Provenienza e relazione storica ventennale	pag. 9	Certificazione energetica	pag. 67
Carichi pregiudizievoli	pag. 13	Sintetica descrizione	pag. 68
Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 16	Consistenza	pag. 71
Certificazione energetica	pag. 18	Dich. ex D.L. 78 del 31.05.2010 - art. 19 – c. 14	pag. 72
Sintetica descrizione	pag. 18	Stima del valore di mercato	pag. 73
Consistenza	pag. 23	Estremi per il calcolo dell'IMU	pag. 75
Dich. ex D.L. 78 del 31.05.2010 - art. 19 – c. 14	pag. 24	Elenco allegati	pag. 75
Stima del valore di mercato	pag. 26	Valutazione beni mobili	pag. 77
Estremi per il calcolo dell'IMU	pag. 29		
Elenco allegati	pag. 30		
Immobili in Comune di Rovato	pag. 31		
Individuazione catastale	pag. 31		
Coerenze	pag. 33		
Provenienza e relazione storica ventennale	pag. 34		
Carichi pregiudizievoli	pag. 41		
Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 44		
Certificazione energetica	pag. 46		
Sintetica descrizione	pag. 46		
Consistenza	pag. 50		
Dich. ex D.L. 78 del 31.05.2010 - art. 19 – c. 14	pag. 51		
Stima del valore di mercato	pag. 52		
Estremi per il calcolo dell'IMU	pag. 54		
Elenco allegati	pag. 55		
Immobili in Comune di Offlaga	pag. 56		
Individuazione catastale	pag. 56		

PREMESSA E QUESITO

Il dott. Filippo Brunori, libero professionista con studio in Brescia in Via L. Einaudi 26, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Brescia con sentenza n. 38/12, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla ditta fallita siti in Provincia di Brescia nei Comuni di Provaglio d'Iseo, di Rovato e di Offlaga, con istanza del 12 marzo 2012 rivolta al G.D. Dott. Stefano Rosa, chiedeva di essere autorizzato a conferire al sottoscritto architetto Eugenio Acchiappati l'incarico di perito, per *l'individuazione dei beni immobili, l'accertamento della loro consistenza e del loro stato, i relativi eventuali gravami, iscrizioni, trascrizioni, nonché ogni altra informazione utile ai fini della vendita dei medesimi, con determinazione, in caso di immobili ove vi fossero comproprietari pro indiviso, della quota spettante al fallimento, determinazione del valore e messa a disposizione di ogni notizia utile e necessaria anche ai fini della predisposizione della eventuale dichiarazione e dei conteggi ICI; con valutazione anche dei mobili registrati e non;* Il G.D. adito autorizzava quanto richiesto dal Dott. Brunori con provvedimento del 13.03.2012.

Ciò premesso Il giorno 20 marzo 2012 il sottoscritto perito compariva, accompagnato dal Curatore, innanzi al G.D. Dott. Rosa, e, declinate le proprie generalità, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; il G.D. affidava il seguente quesito:

“ Relativamente alla società fallita Escavazioni Speciali Zamparini Srl, determini l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato dei beni immobili di proprietà della stessa, nonché di ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli stessi.

Qualora altri soggetti siano comproprietari degli immobili pro indiviso con la società fallita, l'esperto accerti l'entità delle quote indivise di spettanza della società fallita.

Indichi, inoltre, effettuata ogni ricerca ritenuta necessaria in tal senso:

- **natura di ogni immobile;**
- **Comune in cui si trova l'immobile, numero della partita catastale, estremi di provenienza dei mappali – laddove esistano – i confini;**
- **se risultano iscritte ipoteche o trascritti diritti di usufrutto, servitù o atti e diritti di qualunque genere.**

Accerti inoltre l'esperto se vi siano costruzioni non ancora censite o denunciate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Qualora un immobile non risulti denunciato predisponga la necessaria documentazione, nel caso in cui ciò sia possibile, e, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esegua l'accatastamento e depositi successivamente le ricevute delle denunce eseguite.

Provveda infine a determinare gli elementi utili ai fini dell'I.M.U. di legge, e di quanto necessario al trasferimento dei beni, compresi gli Attestati di Certificazione Energetica qualora non già in atti e le verifiche della situazione urbanistica ed edilizia, con acquisizione della documentazione necessaria, e alla trascrizione della sentenza di fallimento sugli immobili oggetto di stima.

Provveda inoltre alla valutazione dei beni mobili registrati e dei beni mobili strumentali per i quali si rende opportuno determinare un valore di vendita.

Provveda infine a trasmettere alla Curatela una versione della perizia in formato Word, depositandone una copia, completa di allegati, in formato digitale (pdf, jpeg etc.), dedicata alla pubblicità sui siti internet, dove

dovranno essere omessi i seguenti dati ove presenti nella documentazione:

- ***dati personali del/i debitore/i;***
- ***dati personali dei soggetti confinanti;***
- ***dati personali dei parenti del debitore;***
- ***date di nascita e di morte;***
- ***dati personali dei locatari;***
- ***dati personali di altri soggetti estranei alla procedura;***
- ***ed ogni altro dato relativo anche a terzi, non necessari ai fini della pubblicazione.”***

Il G.D. assegnava termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato in Cancelleria.

Il sottoscritto, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, quella urbanistica ed edilizia presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata dei Comuni di Provaglio d'Iseo, di Rovato e di Offlaga; per le provenienze presso gli studi dei notai roganti, gli Uffici della Pubblicità Immobiliare e l'Archivio Notarile di Stato di Brescia; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia della Sentenza di Fallimento.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.D. Dott. Rosa.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietario in Comune di Provaglio d'Iseo (Bs), in Via Edison n. 17 - n. 7/A, di un fabbricato destinato a deposito, con portico,

uffici ed area scoperta pertinenziale; in Comune di Rovato (Bs) in Via San Giovanni nel complesso residenziale il *Borgo delle 7 torri*, di un appartamento con autorimessa; in Comune di Offlaga (Bs) di un appartamento con autorimessa.

Tutto ciò premesso si procede alla trattazione dei singoli cespiti.

IMMOBILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN COMUNE DI
PROVAGLIO D'ISEO (BS)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

l'individuazione dell'immobile è ad oggi la seguente:

Comune di Provaglio d'Iseo – Codice H078 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 21

- **Particella 343 sub 1 cat. D/7 Rendita € 3.248,00**

Via Edison n. 17 n. 7/A piano T – 1 - 2

l'identificativo mappalico individua la porzione dell'intero complesso destinata a ***portico con ingresso, archivio, corte esclusiva al piano terra e locali ufficio con servizi e archivio al piano primo;***

i dati identificativi derivano da *Variazione Toponomastica* del 15.03.2011 n. 74068.1/2011 prot. BS0146144.

Il fabbricato in oggetto venne accatastato in forza della *Denuncia di Nuova Costruzione* n. 6432.1/1995 del 24.04.1995 con l'identificativo:

- foglio 21 Particella 343 cat. D/8 Rendita £. 7.154.000 Via Einaudi piano T
successivamente fu oggetto di Denuncia di:

Variatione per *modifiche interne* n. 28920.1/2001 del 19.12.2001 prot. 573513,
invariato l'identificativo ma con la Rendita di € 3.697,83 e la toponomastica di Via
Thomas Alva Edison n. 17/7A piano T -1;

Variatione per *ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni* n.
85470.1/2007 del 11.05.2007 prot. BS0225906,
invariato l'identificativo ma con la Rendita di € 4.924,00;

Variatione per *divisione* n. 25599.1/2009 del 06.07.2009 prot. BS0255100 in forza
della quale si genera l'unità con l'identificativo

- Particella 343 sub 1 cat. D/7 Rendita € 3.248,00

Via Thomas Alva Edison piano n. 17 n. 7/A piano T – 1 – 2

La planimetria catastale dell'unità è stata depositata il 06.07.2009 con prot.
BS0255100 e corrisponde allo stato dei luoghi;

- **Particella 343 sub 2 cat. D/7 Rendita € 1.756,00**

Via Edison n. 17 n. 7/A piano T

l'identificativo mappalico individua la porzione dell'intero complesso destinata a
ampio **locale deposito con spogliatoio e servizio e corte esclusiva**, il tutto al
piano terra;

i dati identificativi derivano da *Variatione Toponomastica* del 15.03.2011 n.
74072.1/2011 prot. BS0146148.

Stesse formalità come per l'unità precedente di: Costituzione del 1995 e di
Variatione del 2001 e del 2007; di Variatione per *divisione* n. 25599.1/2009 del

06.07.2009 prot. BS0255100 in forza della quale si genera l'unità con l'identificativo

- Particella 343 sub 2 cat. D/7 Rendita € 1.756,00
Via Thomas Alva Edison piano n. 17 n. 7/A piano T

La planimetria catastale dell'unità è stata depositata il 06.07.2009 con prot. BS0255100 e corrisponde allo stato dei luoghi;

- **Particella 343 sub 3**

Via Edison n. 17 n. 7/A piano T – 1 - 2

l'identificativo mappalico individua il ***bene comune non censibile*** costituito da una corte scoperta comune ai sub 1 e 2 della particella 343 foglio 21.

Le modificazioni catastali a partire dalla Costituzione del 1995 sono le stesse dei due sub sopra esaminati; il bene comune non censibile si è originato con la *divisione* del 2009.

Intestati delle particelle sopra riportate:

Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo c.f. 00883940173 proprietà per 1/1

Nel **Catasto Terreni al foglio 21**

l'immobile come sopra censito insiste sul

- **mappale 343 con la Qualità e Classe di Ente Urbano di Ha 0.18.85**

in forza di Tipo Mappale del 28.03.2007 n. 156134.1/2007 prot. BS0156134,

il mappale 343 insieme ad altri sostituisce il n. 49;

lo stesso mappale, con identica Qualità e Classe e consistenza era stato oggetto anche del Tipo Mappale del 01.10.1993 n. 6771.1/1993 prot. 70825, con Atto in

Deroga di Tipo Mappale del 31.12.1992 n. 5228.1/1992, di Tipo di Frazionamento del 07.09.1992 n. 5783.4/1992, con il quale era stato frazionato l'originario mappale 49 seminativo arborato di classe 2 di Ha. 0.55.50 R.D. £. 49.950 e R.A. £. 30.525 risalente all'Impianto Meccanografico del 01.03.1983.

COERENZE

A Nord: tramite muro di fabbrica immobile a destinazione produttiva in parte di proprietà Calzificio B. Bianchi e figlio S.n.c. ed in parte di proprietà Leasimpresa S.p.a. e Cartella Diego, rispettivamente ai mappali 345 e 344

tramite cinta e passo carraio strada di lottizzazione sul mappale 536

ad Est: tramite cinta in parte immobile a destinazione produttiva al mappale 335, ed in parte strada vicinale dei Redigoli

a Sud: tramite cinta in parte ancora strada vicinale dei Redigoli ed in parte proprietà dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero al mappale 48

ad Ovest: tramite cinta in parte ancora proprietà dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero al mappale 48 ed in parte tramite muro di fabbrica le medesime proprietà ai mappali 345 e 344 come già a Nord.

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Titolo di proprietà e provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Soc.

Escavazioni Speciali Zamparini s.r.l. ora fallita, con sede in Provaglio d'Iseo, in forza di:

atto di compravendita per Scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Battista Calini in data 12.02.2003 Rep. 60422/15138, trascritto a Brescia il 20.02.2003 ai n. R.G. 8656 e R.P. 5702

compravendita, con la quale la Società "S.B.S. Leasing S.P.A." con sede in Brescia vende a favore della Società "Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L." con sede in Provaglio d'Iseo, che accetta ed acquista la piena proprietà della unità immobiliare costituita da deposito con servizi, portico e ufficio al piano terra, archivio al piano primo e corte esclusiva, censita nel N.C.E.U. al foglio 21/NCT con il mappale:

343 via Edison n. 17-7/a P.T-1 Cat. D/8 Rendita €3.697,83.=

Prezzo €9.038,00.= oltre ad IVA, pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

La presente compravendita costituisce riscatto del contratto di leasing immobiliare in data 29.11.1993 n. 10807/IM.

L'identificativo è il mappale 343 non subalternato in quanto la Variazione catastale per divisione è di epoca successiva all'atto.

Anteriormente al ventennio il mappale 49 del foglio 21 N.C.T.R. di Provaglio d'Iseo, sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di stima, era di proprietà di:

Cooperativa di Intervento Produttivo Noccole a Responsabilità Limitata

con sede in Provaglio d'Iseo, Codice Fiscale 02947300170, quota 1/1 proprietà ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:

- **atto di compravendita per Scrittura privata autenticata dal Notaio Renato Anessi in data 17.10.1991 Rep. 96565/16441, registrata a Brescia il 31.10.1991 al n. 4357, trascritto a Brescia il 31.10.1991 ai n. di R.G. 29562 e di R.P.20069**

compravendita, con la quale la Società “Cooperativa di Intervento Produttivo Noccole a Responsabilità limitata” acquista da Marchetti Franca, nata a Provaglio d’Iseo il 08.10.1932, il complesso di terreni agricoli con relativi capannoni agricoli sovra eretti identificati nel N.C.T.R. del Comune di Provaglio d’Iseo al foglio 21, con i mappali:

42 di Ha 0.06.70

43 di Ha 0.00.08 F.R.

44 di Ha 0.07.50

46 di Ha 0.17.80

49 di Ha 0.55.50

50 di Ha 0.67.60

Prezzo Lire 725.000.000.= pagato e quietanzato; beni immobili dichiarati liberi.

- **Atto di conferma per Scrittura privata autenticata dal Notaio Renato Anessi in data 14.10.1993 Rep. 111100/18043, trascritto a Brescia il 29.10.1993 ai n. di R.G. 27331 e di R.P. 18789**

con il quale, fra l’altro, la Società “Cooperativa di Intervento Produttivo Noccole a Responsabilità Limitata” con sede in Provaglio d’Iseo dichiara di **confermare** e per quanto occorrer possa rinnovare l’atto in data 17.10.1991 Rep. 96565/16441 in autentica Notaio Renato Anessi, trascritto il 31.10.1991 ai n.ri 29562/20069, mediante il quale la Cooperativa stessa acquistò da Marchetti Franca le aree site in Provaglio d’Iseo ai mappali 42, 43, 44, 45, 46, 49 e 50 del foglio 21 N.C.T.R.,

con sopra eretti capannoni ad uso agricolo inseriti con denuncia mod. 26 n. 976 U.T.E. di Brescia in mappa di N.C.T.R. e ciò in quanto in tale atto venne omessa la dichiarazione a mente Legge 04.01.1968 n. 15 che i fabbricati eretti sulle aree in acquisto erano stati costruiti anteriormente al 01.09.1967.

- **atto di compravendita per Scrittura privata autenticata dal Notaio Renato Anessi in data 12.03.1993 Rep. 107278/17642, registrata a Brescia il 25.03.1993 al n. 1340, trascritto a Brescia il 25.03.1993 ai n. di R.G. 7410 e di R.P. 5273**

compravendita con la quale la Società “Cooperativa di Intervento Produttivo Noccole a Responsabilità Limitata” con sede in Provaglio d’Iseo vende a favore della Società

Escavazioni Speciali S.N.C. di Zamparini Vittorio & C., con sede in Provaglio d’Iseo, codice fiscale 0883940173, che accetta ed acquista la porzione di area situata in comune di Provaglio d’Iseo costituente il lotto F censita nel N.C.T.R. al foglio 21 con il mappale: 343 di ha 0.18.85, con avvertenza che erroneamente, nella denuncia di cambiamento n. 5228/92 tale lotto venne indicato con superficie di Ha 0.21.00;

Prezzo Lire 105.475.000.= pagato e quietanzato; bene immobile dichiarato libero.

- **Atto di compravendita per Scrittura privata autenticata dal Notaio Renato Anessi in data 29.11.1993 Rep. 111893/18149, registrato a Brescia il 10.12.1993 al n. 4573, ed ivi Trascritto il 10.12.1993 ai n. di R.G. 31591 e di R.P. 21729**

compravendita, con la quale la Società “Escavazioni Speciali S.N.C. di Zamparini Vittorio & C.” con sede in Provaglio d’Iseo vende a favore della Società:

SBS Leasing S.P.A. con sede in Brescia, codice fiscale 01000500171, che accetta ed acquista l'immobile situato in comune di Provaglio d'Iseo censito nel N.C.T.R. al foglio 21 con il mappale: 343 di Ha 0.18.85.

Con il presente atto la Società "Escavazioni Speciali S.N.C. di Zamparini Vittorio & C." cede e vende alla SBS Leasing S.P.A. il terreno sul quale verrà edificato l'immobile oggi oggetto di stima.

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.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L." liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria costituita per

- **Atto del Notaio Renato Anessi Rep. 148560/26749 del 04.09.2003, Iscritta a Brescia il 11.09.2003 ai n. di R.G. 44067 e di R.P. 10652, in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo condizionato**

a favore:

Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno, codice fiscale 00283770170

a carico: Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 200.000,00.=

Somma Iscritta: € 400.000,00.=

Durata anni 10

Bene immobile offerto in garanzia in comune di Provaglio d'Iseo, via Edison 17-7/a
censito nel N.C.E.U. al foglio 21/NCT con il mappale: 343 P.T-1 Cat. D/8

Ipoteca volontaria costituita per

- **Atto del Notaio Renato Anessi Rep. 153699/28311 del 09.06.2005,
Iscritta a Brescia il 17.06.2005 ai n. di R.G. 32051 e di R.P. 7903, in
dipendenza di concessione a garanzia di mutuo condizionato**

a favore:

Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno, codice fiscale 00283770170

a carico: Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 75.000,00 Tasso d'interesse annuo 3,9%

Somma Iscritta: € 150.000,00.=

Durata anni 8 e mesi 2

Bene immobile offerto in garanzia in comune di Provaglio d'Iseo, via Edison 17-7/a
censito nel N.C.E.U. al foglio 21/NCT con il mappale: 343 P.T-1 Cat. D/8

Ipoteca legale in dipendenza di:

- **Atto Amministrativo Rep. 60142/22 del 21.05.2010 Equitalia Esatri
S.P.A. a norma Art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 e successive modifiche,
Iscritta a Brescia il 27.05.2010 ai n. di R.G. 22398 e di R.P. 5570**

a favore:

Equitalia Esatri S.P.A., con sede in Brescia, codice fiscale 09816500152

a carico:

Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 249.762,66.=

Somma Iscritta: € 499.525,32.=

Grava, fra l'altro, gli immobili situati in comune di Provaglio d'Iseo, via Edison, censiti nel N.C.E.U. al foglio 21 con i mappali: 343/1 Cat. D/7 e 343/2 Cat. D/7

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento in dipendenza da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. di rep. 1210/2012 del 10.02.2012, trascritto a Brescia il 04.04.2012 ai n. di R.G. 12171 e di R.P. 8254**

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo

contro Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo

Beni immobili gravati, fra gli altri, in Comune di Provaglio d'Iseo, Via Edison n. 17 – 7/A, censiti nel N.C.E.U. al foglio 21 con i mappali: 343/1 Cat. D/7 e 343/2 Cat. D/7.

- **Verbale di Pignoramento Immobili in dipendenza da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. di rep. 3376/2012 del 07.03.2012, trascritto a Brescia il 28.03.2012 ai n. di R.G. 11523 e di R.P. 7684**

a favore di:

Banca di Valle Camonica S.P.A. – con sede in Breno, codice fiscale 00283770170

Contro: Fallimento Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Brescia

Beni immobili gravati in Comune di Provaglio d'Iseo, Via Edison n. 17 – 7/A, censiti nel N.C.E.U. al foglio 21 con i mappali: 343 D/8; nel quadro D della Nota si richiamano gli identificativi mapp. 343 sub 1, sub 2, sub 3 foglio 21.

Si precisa che l'Atto Giudiziario di Verbale di pignoramento immobili è del 07.03.2012, successivo alla data della Sentenza di Fallimento che era il 10.02.2012; la Trascrizione invece precede quella della Sentenza.

Gli stessi immobili, relativamente al terreno sul quale sono stati edificati, risultano interessati da:

- **Trascrizione a Brescia del 10.12.1992 n. di R.G. 33389 e di R.P. 21970**

Relativa ad atto Notaio Renato Anessi in data 02.12.1992 Rep. 105219/17400, registrata a Brescia in data 10.12.1992, **convenzione urbanistica** fra il "Comune di Provaglio d'Iseo" con sede in Provaglio d'Iseo da una parte e la Società "Cooperativa di Intervento produttivo Noccole a Responsabilità Limitata" con sede in Provaglio d'Iseo dall'altra, relativa ad aree situate in comune di Provaglio d'Iseo censite nel N.C.T.R. al foglio 21 con i mappali:

42 di Ha 0.06.70

43 di Ha 0.00.08 F.R.

44 di Ha 0.07.50

46 di Ha 0.17.80

49 di Ha 0.55.50

50 di Ha 0.67.60

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Attuale utilizzo

L'immobile è attualmente inutilizzato ed vi sono ricoverati mezzi d'opera e attrezzature della ditta fallita; parzialmente sono in uso gli uffici da parte dei titolari di quest'ultima.

Inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Provaglio d'Iseo, PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 27.02.2007, pubblicato sul BURL n. 38 del 23.09.2009, approvate rettifiche delibera C.C. del 28.09.2010 – pubblicazione BURL n. 52 del 29.12.2010, Variante al Piano delle Regole approvata dal C.C. con delibera n. 44 del 28.09.2011, l'immobile di cui trattasi è inserito in parte in **Zona D1 – zona produttiva consolidata**, ex art. 23.1 delle Norme Tecniche di Attuazione; documenti ai quali si rimanda e che si allegano per stralcio.

Titoli edilizi:

l'immobile è stato edificato grazie ai seguenti titoli:

Concessione Edilizia del 29.06.1993 n. 62, n. 1801 prot. e n. 4983 P.E.

Concessione Edilizia del 07.12.1995 n. 101, n. 5522 P.E.

Concessione Edilizia del 28.01.2002 n. 5, n. 6746 P.E.

Concessione Edilizia del 04.07.2002 n. 52 - 2002, pratica edilizia n. P.E. 6839 – 2002 – realizzazione di nuovi uffici

DIA prot. 5022 del 20.05.2004 in Variante alla C.E. n. 52/2002 – pratica edilizia P.E. 7244 - 2004

Gli immobili sono stati dichiarati agibili con provvedimento del Sindaco di Provaglio d'Iseo del 12 marzo 2002 prot. 1573/02.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato sulle tavole grafiche allegare ai titoli edilizi non si sono rilevate discordanze; le opere eseguite sono conformi a quanto raffigurato nelle tavole di progetto e assentito con più pratiche edilizie dal Comune di Provaglio d'Iseo.

Successivamente alle date dei titoli edilizi sopra riportati non sono state eseguite opere che comportassero il rilascio di ulteriori concessioni, sanatorie o autorizzazioni, per cui non sono ravvisabili vincoli alla libera commerciabilità dei fabbricati di cui alla presente relazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Per il fabbricato oggetto di stima, accertata la mancanza, è stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici);

- Attestato protocollo CENED

destinazione	rif. catastali NCT fg. 21	Prot. Cened	Indice di prestazione energetica
Uffici con servizi e archivi al piano terra e primo	mapp. 343 sub 1	17156-000081/12	Classe G – 91,30 Kwh/mca

L'Attestato è stato redatto dall'Arch. Chiara Acchiappati, accreditata CENED al n. 5561 e verrà fornito in originale per l'atto di trasferimento, unitamente alla Dichiarazione di non necessità ACE per il capannone.

SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare di cui trattasi è situato in zona industriale posta a Sud – Ovest rispetto al centro del Comune di Provaglio d’Iseo; si tratta di una zona industriale di medie dimensioni formatasi in forza della più sopra citata Convenzione Urbanistica del 1992, su area definita ex Bottazzi, sottoscritta dalla Cooperativa di Intervento Produttivo Noccole a Responsabilità Limitata con il Comune di Provaglio d’Iseo. Gli aventi causa della detta Cooperativa erano, con il citato atto di compravendita del 1993, le ditte Escavazioni Speciali S.N.C. di Zamparini Vittorio & C. per il mappale 343, la Sebino Carburanti di Maltempi Antonio & C. per il mappale 344, il Calzificio B. Bianchi e figlio di Bianchi Nicola & C. S.n.c. per il mappale 345. I tre mappali 343 – 344 – 345, che erano e sono tutt’ora lotti contigui, identificano l’intero blocco o isolato edilizio di cui è parte la proprietà della ditta fallita, oggetto della presente relazione di stima; per inciso i fabbricati sui mappali 344 e 345, a differenza del 343, non sono ancora stati inseriti nella mappa catastale. Al punto B) del quadro D della Nota di Trascrizione dell’atto citato è riportato riguardo agli edificandi fabbricati:

“B) in merito alla utilizzazione edificatoria delle aree compravendute, che costituiscono tre lotti contigui, le parti compratrici fin d’ora si accordano come segue:

- *sui tre lotti in oggetto ciascuna parte costruirà il proprio corpo di fabbrica, ma i tre corpi formeranno, sotto l’aspetto edilizio, un unico corpo.*
- *Stante tale conformazione la divisione dei singoli corpi di fabbrica di proprietà di ciascun partecipante avverrà sui confini di proprietà, con*

murature od altre strutture consensualmente convenute, poste a cavallo delle dividenti di confine.

- *Le strutture divisorie rimarranno di proprietà comune dei rispettivi confinanti, dato che insisteranno a cavallo delle dette dividenti, e verranno costruite a spese comuni.*
- *Resteranno costituite reciprocamente quelle servitù originanti dalla particolare tipologia costruttiva a pareti confinanti comuni.”*

La pubblica Via Edison è una strada comunale di scorrimento e svincolo che corre al margine del centro di Provaglio d'Iseo con asse Ovest – Est, intersecando le due direttrici principali del centro abitato orientate invece lungo l'asse Nord – Sud; il civico 17 – 7/A dell'insediamento di cui trattasi è al termine della strada di lottizzazione che si dirama verso Sud, tramite apposito svincolo, dalla detta Via Edison, il cui toponimo è stato attribuito anche a quella di lottizzazione.

La Via Edison è poi comodamente collegata alla Strada Provinciale 71, questa alla Strada Statale Sebino Orientale che a Sud si connette con il sistema delle tangenziali del capoluogo e con le autostrade A4 e A21.

L'intorno dell'insediamento, ai margini dell'abitato, è caratterizzato da un'edilizia con destinazione mista, residenziale, produttiva e di servizio, costituita da nuclei di limitate dimensioni e dalla permanenza consistente di terreni agricoli, per lo più pianeggianti ma a Sud del nucleo di cui trattasi anche collinari.

Il lotto sul quale sorgono i fabbricati da stimare è quello più a Sud del Piano di Lottizzazione citato e si sviluppa con la maggior dimensione, di circa ml. 75,00, lungo l'asse Est - Ovest, con una profondità media di circa ml. 25,00; è posto sul fondo cieco della strada di penetrazione che si sviluppa in leggera salita partendo dalla Via Edison che corre circa 150,00 ml poco più a Nord.

L'immobile, individuato da due blocchi catastalmente distinti, i sub 1 e 2 del mappale 343, è sostanzialmente costituito da un unico edificio autonomamente funzionale, comprendente un ampio magazzino deposito affiancato da un portico della medesima altezza, per il ricovero dei mezzi d'opera della ditta Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.; sono poi compresi all'interno dei fabbricati, articolati su più piani, i locali destinati ad ufficio, archivio, servizi; all'intorno nei lati Est, Sud e Ovest, si sviluppa l'area scoperta pertinenziale; gli uffici sono strettamente e funzionalmente connessi all'attività produttiva, scavi e movimento terra, della ditta ora fallita e per la quale gli edifici hanno la funzione di ricovero e deposito.

La recinzione è costituita da rete metallica plastificata su basso muretto, in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà è in opera una sbarra con comando a distanza; l'area scoperta che attornia il fabbricato è pavimentata in terra battuta.

L'edificio comprendente il deposito ed il portico è stato edificato con una struttura completamente prefabbricata, costituita da pilastri isolati poggianti su fondazioni con plinti a bicchiere e nastri continui, travi, tegoli di copertura a doppia V, pannelli piani di facciata ancorati alle travi; le murature divisorie fra deposito e portico e quelle dei locali di servizio all'interno del deposito sono costituite da blocchi cavi di cls non intonacati. La muratura divisoria invece con gli adiacenti fabbricati produttivi in lato Nord è costituita da pannelli piani in cls con finitura a fondo di cassero. La copertura è costituita da lastre ondulate ricurve in materiale semitrasparente, per fornire illuminazione naturale agli ambienti sottostanti, poggianti sulle ali dei tegoli portanti. I serramenti, finestre, sono in alluminio anodizzato con vetrate isolanti ed portoni carrabili, con movimento a scorrere, sono costituiti da intelaiatura metallica contenente pannelli rigidi isolati. La pavimentazione del deposito e del portico è in massetto di cls con finitura di tipo

industriale. L'altezza interna del deposito e del portico è di ml. 5,45; non esiste carro ponte né è possibile una sua messa in opera dal momento che i pilastri sono sprovvisti delle mensole per il sostegno delle rotaie. Non è presente impianto di climatizzazione.

All'interno del portico è inserito un blocco, in muratura tradizionale, contenente l'ingresso agli uffici del secondo piano ed un locale uso archivio; al livello del primo piano nello stesso blocco, servito da una scala esterna, è posto un piccolo locale archivio con un servizio provvisto di antibagno.

Gli uffici veri e propri sono situati al piano secondo e sono articolati in tre locali intercomunicanti; la scala di accesso ed i pianerottoli è rivestita in marmo Serizzo alle pedate e alle alzate; la ringhiera è in ferro a semplice disegno; le pareti del vano scale sono tinteggiate in color arancio carico. Gli uffici sono ben tenuti e curati, con pavimenti in monocottura, intonaci civili alle pareti tinteggiati di colori chiari, controsoffittatura in pannelli isolanti con inseriti corpi illuminanti, serramenti esterni costituiti da finestre a nastro in alluminio anodizzato scuro con vetrate isolanti, porte interne in alluminio e vetro.

E' presente un vano ascensore che dovrebbe collegare l'ingresso al piano terra con gli uffici al secondo piano, ma attualmente esiste solo il vano e non sono stati messi in opera né la cabina né il relativo meccanismo.

Il blocco uffici è realizzato con struttura portante orizzontale in ferro, con una soletta in lamiera grecata poggiante su travi principali e secondarie in ferro e per buona parte a sbalzo; la struttura portante verticale è costituita da due pilastri scatolati con mensole a sbalzo; le pareti di tamponamento sono in lamiera metallica ondulata alternata a pannelli piani di colore blu. L'aspetto degli uffici è esteticamente molto piacevole e moderno. La climatizzazione degli uffici è

alimentata da una pompa di calore e la diffusione con aerotermi.

L'impianto elettrico dell'intero complesso è completo e sotto traccia.

L'età del fabbricato è di poco meno di vent'anni e con gli ultimi interventi risalenti a circa dieci anni fa; lo stato di manutenzione e conservazione è più che buono e non si sono rilevati, in occasione dei sopralluoghi, vizi o difetti di alcun genere.

CONSISTENZA

Le superfici e le consistenze risultano come di seguito riportato; i calcoli delle consistenze ora riportate derivano sia dai dati delle planimetrie catastali che da quelli desumibili dalle tavole delle citate pratiche edilizie, oltre che dalle verifiche sul posto.

Le superfici sono determinabili come segue:

per l'unità distinta dal mappale 343 sub 1:

portico mq. 309,00

ingresso uffici, archivio, servizi ai piani terra, primo e secondo mq. 205,00

area scoperta esclusiva mq. 261,85

per l'unità distinta dal mappale 343 sub 2:

capannone deposito mq. 546,00

area scoperta esclusiva mq. 494,00

per l'unità distinta dal mappale 343 sub 3, area scoperta bene comune non censibile mq. 409,02

Consistenza commerciale

è stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso; i criteri di riferimento per il computo delle superfici 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. 2/2011, 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. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari; i coefficienti utilizzati sono quelli sotto elencati:

- **per gli uffici, i servizi e gli archivi ai piani terra, primo e secondo, mapp. 343 sub 1**

riferimento alla categoria T/7 del richiamato D.P.R. del 1998

100% della SLP (superficie lorda di pavimento) per le superfici dei piani terra, ammezzato e primo;

- **per il portico al piano terra, mapp. 343 sub 1**

riferimento alla categoria T/2 del richiamato D.P.R. del 1998

50% della SLP (superficie lorda di pavimento) per le superfici del piano terra;

- **per il capannone destinato a magazzino – deposito al piano terra, mapp. 343 sub 2**

riferimento alla categoria T/2 del richiamato D.P.R. del 1998

100% della SLP (superficie lorda di pavimento) per la superficie del piano terra;

- **per le aree scoperte destinate a cortile, passaggi pedonali e carrai, posti auto, ecc., mapp. 434 sub 1 - sub 2 - sub 3**

il coefficiente di parzializzazione in funzione della destinazione è valutabile in ragione del 10%, misura valida indifferentemente per le pertinenze degli uffici, del portico e del deposito, dato l'uso promiscuo delle sup. scoperte.

Ne risulta il seguente quadro della consistenza commerciale:

destinazione	Sup. reale mq.	aliquota %	Sup. commerciale mq.
Uffici p.t. , p. 1°, p 2°	205,00	100	205,00
Somma sup. uffici			205,00
Portico al p.t.	309,00	50	154,50
Capannone deposito	546,00	100	546,00
Sup. aree scoperte	261,85	0,10	26,18
Sup. aree scoperte	494,00	0,10	49,40
Sup. aree scoperte	409,02	0,10	40,90
Somma sup. deposito portico corti			816,98

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

Circolari dell'Agencia 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, rilascia la seguente attestazione di conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente stima, costituite da due schede comprendenti capannone destinato a magazzino – deposito, uffici e servizi, portico e aree scoperte pertinenziali, in Comune di

Provaglio d'Iseo (Bs), di proprietà della Società Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. per la quota intera del diritto di proprietà, depositate presso gli uffici catastali di Brescia alle date più sopra riferite, corrispondono al reale stato degli immobili come verificato sul posto e rappresentano graficamente in maniera fedele le unità immobiliari in oggetto; non sussistono pertanto i presupposti per una ulteriore denuncia di variazione con deposito di nuove planimetrie.

Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata anche l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Valutazione e stima

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riguardo, alle fonti seguenti:

1. banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2011 semestre 2 Provaglio d'Iseo, Zona periferica/produttiva loc. Cave, microzona 2 con tipologia prevalente laboratori, destinazione produttiva;
2. 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. 2/2011, aprile – ottobre 2011, con riferimento al Comune di Provaglio d'Iseo;

3. Consulente Immobiliare 15 dicembre 2011 ed. Il Sole24Ore Milano n. 896, Mercato e investimenti, autunno 2011, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
4. Fonti dirette in loco.

Ponendo ora attenzione ai dati valutativi delle fonti sopra riferite, il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia più sopra citato come fonte, evidenzia per i capannoni nuovi o ristrutturati e agibili, ai quali è assimilabile per età quello in esame, un dato minimo di €/mq. 450,00 e massimo di €/mq. 800,00. La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio raffronta invece valori minimi e massimi pari ad €/mq. 570,00 e €/mq. 700,00 per capannoni tipici e in ragione di €/mq. 1150,00 e €/mq. 1.450,00 per gli uffici; nel caso in esame si tratta però di uffici non autonomi bensì, come sopra detto, funzionalmente connessi all'attività produttiva.

Venendo ora a stimare l'immobile in Provaglio d'Iseo, sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dei luoghi, le caratteristiche oggettive e tutto quanto è stato oggetto di descrizione, si possono calcolare e desumere dalle fonti citate i seguenti valori di stima, considerando preliminarmente come ambito di riferimento quello di un mercato libero e ordinario; i valori utilizzati, che si ritengono congrui sia con le caratteristiche dell'immobile, che con la situazione attuale di stasi e sostanziale blocco del mercato immobiliare, soprattutto per i fabbricati a destinazione produttiva, come rilevati dalla fonti citate, sono di €/mq. 700,00 per le superfici del capannone destinato a magazzino e per il portico, comprese le aree scoperte pertinenziali già parzializzate, di € 1.500,00 per quella degli uffici, ne segue la tabella:

destinazione	Sup. commerciale mq.	€/mq.	Valore €
Uffici p.t. , p. 1°, p 2°	205,00	1.500,00	307.500,00
Portico al p.t.	154,50	700,00	108.150,00
Capannone deposito	546,00	700,00	382.200,00
Sup. scoperte	116,48	700,00	81.536,00
somma			879.386,00

Si può quindi ritenere, dalle indicazioni sopra fornite, che il valore attuale dell'immobile in Provaglio d'Iseo abbia, in un contesto di libero mercato, un valore commerciale, con minimo arrotondamento, di € 879.500,00.

Premesso tutto ciò, nel caso in esame va tenuta presente la specificità della vendita in ambito giudiziario e secondo procedure forzose, con necessità e urgenza di alienare gli immobili da parte della procedura, la quale in caso contrario si troverebbe gravata delle spese e di oneri fiscali sempre più onerosi.

Tenuto quindi conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura e non in un libero mercato, delle quotazioni medie alle quali ci si è riferiti a titolo di confronto e di quelle rilevate direttamente in loco, della particolare perdurante stasi del mercato immobiliare che investe soprattutto la tipologia dei capannoni artigianali / industriali, sovrabbondanti sul mercato rispetto ad una domanda che non è più in grado di assorbire ed esaurire tale tipologia di immobili, tutto ciò considerato si ritiene congruo e attendibile il valore di stima degli immobili, valutato a corpo, come risultante dal seguente quadro, con modesti arrotondamenti:

destinazione	Valore €
Uffici p.t. , p. 1°, p 2°	246.000,00
Portico al p.t.	86.520,00
Capannone deposito	305.760,00
Sup. scoperte	65.228,80
somma	703.508,80

complessivamente il valore dell'immobile di cui trattasi, considerato unitariamente a corpo, è stimabile sulla scorta di quanto sopra esposto in € € 703.508,80, valore di stima arrotondabile in € 703.500,00 (Euro settecentotremilacinquecento/00).

ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'IMU DI LEGGE

ELEMENTI PER IL CALCOLO DELL'IMU

COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO (BS)

FOGLIO 21 NCT MAPPALE 343

immobile	categoria	Rendita €	magg. 5%	somma	multipl.	imponibile IMU €
SUB 1	D/7	3.248,00	162,40	3.410,40	60	204.624,00
SUB 2	D/7	1.756,00	87,80	1.843,80	60	110.628,00

l'imponibile ai fini IMU è determinato ai sensi di legge in ragione di € 204.624,00 per il sub 1, portico con uffici e area scoperta esclusiva, e in ragione di €

110.628,00 per sub 2, capannone con area scoperta esclusiva; l'imposta dipenderà dall'aliquota che applicherà il Comune di Provaglio d'Iseo.

Elenco allegati per gli immobili in Provaglio d'Iseo:

visura catastale attuale fabbricati foglio 21 mapp. 343 sub 1 sub 2 sub 3

visura catastale storica fabbricati foglio 21 mapp. 343 sub 1 sub 2 sub 3

visura catastale storica terreni foglio 21 mapp. 343

planimetrie catastali foglio 21 mapp. 343 sub 1 sub 2

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco dei subalterni assegnati

estratto di mappa scala 1:2.000

elenco sintetico delle formalità sul soggetto Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

Nota di Trascrizione 29562/20069 del 31.10.1991 – compravendita

Nota di Trascrizione 27331/18789 del 29.10.1993 – atto di conferma

Nota di Trascrizione 7410/5273 del 25.03.1993 – compravendita

Nota di Trascrizione 31591/21729 del 10.12.1993 – compravendita

Nota di Trascrizione 8656/5702 del 20.02.2003 – compravendita – atto di provenienza

Nota di Iscrizione 44067/10652 del 11.09.2003 – ipoteca volontaria

Nota di Iscrizione 32051/7903 del 17.06.2005 – ipoteca volontaria

Nota di Iscrizione 22398/5570 del 27.05.2010 – ipoteca giudiziale

Nota di Trascrizione n. 12171/8254 del 04.04.2012 – Sentenza dichiarativa di

Fallimento

Nota di Trascrizione 11253/7684 del 28.03.2012 – verbale di pignoramento immobili
(successivo alla Sentenza di fallimento)

Nota di Trascrizione 33389/21970 del 10.12.1992 – Convenzione edilizia

Concessione Edilizia n. 62 prot. 1801 p.e. n. 4983 del 29.06.1993

Concessione Edilizia n. 101 p.e. n. 5522 del 07.12.1995 + stralcio tavole

Concessione Edilizia n. 5 p.e. n. 6746 del 28.01.2002 + stralcio tavole

Concessione Edilizia n. 52 - 2002 p.e. n. 6839 – 2002 del 04.07.2002

DIA prot. 5022 del 20.05.2004 + stralcio tavole

Certificato di agibilità prot. 1573/02 del 12.03.2002

Estratto N.T.A. del Piano delle Regole – PGT – variante 2011

Copia Attestato di Certificazione Energetica + Dichiarazione di non necessità ACE

Documentazione fotografica

IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITATIVA IN COMUNE DI
ROVATO (BS)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

l'individuazione dell'immobile è ad oggi la seguente:

Comune di Rovato – Codice H598 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 20

- **Particella 356 sub 7 cat. A/2 classe 4 Cons. vani 5 Rendita € 322,79**

Via San Giovanni, il Borgo delle 7 Torri - lotto 7 - piano S1 - 1

l'identificativo mappalico individua la porzione, all'interno di un ampio complesso condominiale a destinazione residenziale, costituita da un appartamento comprendente soggiorno, cucina, due camere, atrio, bagno e balcone; il complesso è situato, a differenza da quanto riportato nella toponomastica catastale, in Via Don Bartolomeo Baratti al civico 18.

I dati identificativi derivano da *Costituzione* del 02.03.2006 n. 925.1/2006 prot. BS0056765; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data e con il prot. della Denuncia di Nuova Costruzione;

- **Particella 356 sub 20 cat. C/6 classe 3 Cons. mq. 29 Rendita € 53,92**

Via San Giovanni, il Borgo delle 7 Torri - lotto 7 - piano S1

l'identificativo mappalico individua un'autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di cui al punto precedente e con il medesimo indirizzo;

i dati identificativi derivano da *Costituzione* del 02.03.2006 n. 925.1/2006 prot. BS0056765; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data e con il prot. della Denuncia di Nuova Costruzione;

Costituiscono Beni Comuni non censibili alle unità sopra citate, come desumibile dall'*elenco dei subalterni assegnati* e dall'*elaborato planimetrico di subalternazione*, il sub. 27, che individua la scala comune, ed il sub 29, scivolo e spazio di manovra.

Intestati delle particelle sopra riportate:

Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo c.f. 00883940173 proprietà per 1/1

Nel Catasto Terreni al foglio 20

l'immobile come sopra censito insiste sul

- **mappale 356 con la Qualità e Classe di Ente Urbano di Ha 0.34.60**

in forza di Tabella di Variazione del 12.12.2005 n. 382501.1/2005 prot. BS0382501 relativa alla fusione dei mappali al foglio 20

335 di Ha. 0.16.65 (ex 74/parte)

340 di Ha. 0.17.95 (ex 74/parte).

Entrambi i mappali 335 e 340 derivano dall'originario 74, semin. Irrig. di classe 1 di

are 0.97.10 con R.D. £. 165.070 e R.A. £. 203.910, dall'Impianto Meccanografico del 27.05.1972; sono poi stati oggetto di successivi Frazionamenti, n. 557178 del 30.08.1990 e n. 259286.1/2004 prot. BS0259286 del 30.07.2004, e quindi della fusione di cui sopra.

COERENZE

Per l'appartamento:

premesso l'identificativo mappalico 356 per l'intero complesso condominiale

A Nord: affaccio sulla corte esclusiva dell'appartamento al piano terra distinto dal sub 2,

ad Est: tramite muro divisorio altro alloggio distinto dal sub 1

a Sud: in parte come a Nord ed in parte affaccio sulla corte esclusiva dell'appartamento al piano terra distinto dal sub 1

ad Ovest: in parte, tramite muro divisorio, scala comune distinta dal sub 27 ed in parte altro alloggio al medesimo piano distinto dal sub 8

Per l'autorimessa:

premessa come sopra

A Nord: tramite muro di fabbrica, terrapieno

ad Est: tramite muro divisorio in parte scala comune condominiale distinta dal sub 27 ed in parte cantina pertinenziale dell'alloggio sub 2

a Sud: scivolo e spazio di manovra comune distinto dal sub 29

ad Ovest: in parte, tramite muro di fabbrica, terrapieno, ed in parte, tramite muro divisorio, altra autorimessa distinta dal sub 25.

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Titolo di proprietà e provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Soc. Escavazioni Speciali Zamparini s.r.l. ora fallita, con sede in Provaglio d'Iseo, in forza di:

- **atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera Rep. 35402/8222 del 21.05.2008, registrato a Brescia 2 il 28.05.2008 al n. 8370 S. 1T, Trascritto a Brescia il 29.05.2008 ai n. R.G. 24868 e R.P.15057**

atto di compravendita con cui le Società "F.lli Garatti S.P.A." e "Ceib 76 S.R.L.", entrambe con sede in Brescia, vendono a favore dell'attuale intestataria, Società "Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L." con sede in Provaglio d'Iseo, che accetta ed acquista la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di relazione ubicate in comune di Rovato, facenti parte del complesso condominiale sito in via Traversa di via Don Bartolomeo Baratti al civico n.18 (*catastale via San Giovanni il Borgo delle 7 Torri*), consistenti in:

- appartamento al piano primo, facente parte dell'edificio denominato "Lotto n.7", costituito da soggiorno, cucina, due camere, atrio, bagno e balcone;
- autorimessa al piano interrato;

il tutto censito nel Catasto Fabbricati al foglio 20/NCT con i mappali:

356/7 P.1 Cat. A/2 Cl.4 Vani 5 Rendita € 322,79.=

356/20 P.S1 Cat. C/6 Cl.3 Mq. 29 Rendita € 53,92.=

con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero complesso ai sensi di legge.

Prezzo € 136.626,78.= oltre ad IVA, con aliquota del 10%, pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 25.01.2005 ai n.ri 4027/697 a favore della "Banca Regionale Europea S.P.A." con sede in Cuneo, dalla cui nota gli immobili in oggetto sono in corso di svincolo come da atto Notaio Enrico Lera del 20.05.2008 Rep. 35399/8220 (*in seguito annotato a margine della nota di iscrizione con formalità in data 03.07.2008 n.ri 30544/4877 – restrizione*).

Anteriormente al ventennio il terreno di cui mappale 74 del foglio 20 N.C.T.R. di Rovato, sul quale ora sorge il complesso condominiale comprendente la proprietà oggetto di stima, era di proprietà di:

Merlotti Geremia, nato a Rovato il 09.03.1933, Rep. Trasc. 2908/41 - Rep. Iscr. negativo, per la quota 1/2 proprietà

e di

Merlotti Francesco, nato a Rovato il 17.09.1937, Rep. Trasc. 2908/40 - Rep. Iscr. 732/164, per la quota 1/2 proprietà

ad essi pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- successione testamentaria in morte di Merlotti Giovanni, che era nato a Rovato il 03.01.1896, apertasi in data 22.04.1969, regolata da testamento pubblico passato nel repertorio atti tra vivi del Notaio Vittorio Poli in forza di verbale in data 13.08.1969 n. 155641/3248 di suo repertorio, registrato a Brescia in data 18.08.1969 al n. 4812 e trascritto in data 13.01.1970 ai n.ri 676/545, denuncia di successione registrata a Chiari in data 19.08.1969 al n. 84 Vol. 284 e trascritta il 24.11.1969 ai n.ri 20083/13846;

- successione testamentaria in morte di Merlotti Barbara, che era nata a Rovato il 01.05.1887, apertasi in data 24.05.1975, regolata da testamento olografo

pubblicato con verbale in data 29.07.1975 n. 23370/6512 di repertorio Notaio Francesco Durante, registrato a Chiari in data 05.08.1975 al n. 806 Vol. II e trascritto in data 08.08.1975 ai n.ri 11447/9022, denuncia di successione registrata a Chiari in data 29.09.1975 al n. 34 Vol. 301 e trascritta il 07.11.1975 ai n.ri 15277/11930 e successivo atto di assegnazione a stralcio in data 24.09.1975 n. 23460 di repertorio Notaio Francesco Durante, registrato a Chiari il 26.09.1975 al n. 4905 e trascritto in data 03.10.1975 ai n.ri 13319/10437;

lo stesso terreno è poi stato oggetto di:

- **atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera in data 13.12.2002 Rep. 18537/3530 registrato a Brescia 2 il 28.12.2002 al n. 1538 S.1T ed ivi Trascritto in data 30.12.2002 ai n. R.G. 59161 e R.P. 38058**

compravendita, con cui i signori Merlotti Francesco e Merlotti Geremia, quali pieni ed esclusivi proprietari per la quota indivisa di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, vendono a favore della Società

Impresa F.Ili Garatti S.R.L., con sede in Brescia, Codice Fiscale 00269910170, che acquista le porzioni di area ubicate in comune di Rovato, frazione Lodetto, censite nel N.C.T.R. al foglio 20 con i mappali:

74 di Ha 0.85.00

160 di Ha 0.13.10

180 di Ha 0.02.20

Le parti precisano che nelle mappe di N.C.T.R. (ma non nelle mappe di cessato Catasto Terreni) in corrispondenza del confine fra i mappali 74 e 160 del foglio 20 e quindi lungo l'asse nord-sud, risulta tracciato un fosso irriguo.

In relazione a ciò la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che detto fosso, costituente un tempo fosso irriguo di acque non demaniali, in fatto

non esiste da più di vent'anni; pertanto con il presente atto vengono trasferiti ogni diritto, di qualunque natura esso sia, azione e ragione spettanti alla parte venditrice sull'area di sedime delle predette acque, di spettanza dei proprietari dei terreni frontisti censiti ai mappali 74 e 160 del foglio 20 N.C.T.R., con il presente ugualmente compravenduti, in modo che la Società acquirente possa essere riconosciuta unica proprietaria e titolare di ogni diritto sull'area medesima.

Prezzo €621.814,10.= il cui pagamento viene così regolato:

- quanto ad €206.582,75.= già pagati e quietanzati, la rimanente somma pari ad €415.231,35.= verrà corrisposta in due rate, di cui la prima pari ad €206.581,25.= scadente il 30.03.2003 e la seconda, pari ad €208.650,10.= scadente il 31.12.2004, il tutto senza corresponsione di interessi.

La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale per l'intero prezzo.

Beni immobili dichiarati liberi;

- **atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera in data 08.06.2004 Rep. 24377/4678, registrato a Brescia 2 il 18.06.2004 al n. 5020 S.1T, ed ivi Trascritto il 22.06.2004 ai n. R.G. 31866 e R.P. 19242**

compravendita, con cui la Società "Impresa F.Ili Garatti S.R.L." con sede in Brescia vende a favore della Società:

Ceib 76 S.R.L. con sede in Brescia, Codice Fiscale 01244680177

che acquista porzione di area ubicata in comune di Rovato, frazione Lodetto, da stralciarsi dalle maggiori superfici delle aree censite nel N.C.T.R. al foglio 20 con i mappali:

74 di Ha 0.85.00

160 di Ha 0.13.10

180 di Ha 0.02.20

e precisamente la porzione in lato sud individuata con l'identificazione "Lotto 2" e colorata in tinta gialla nell'estratto di mappa allegato all'atto sotto la lettera "C".

Le parti si obbligano, una volta predisposto il relativo frazionamento, alla stipula di formale atto notarile di *identificazione catastale* della porzione di area con il presente atto compravenduta.

Prezzo € 350.000,00.= oltre ad IVA, pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

- **atto notarile pubblico del Notaio Eligio Conti in data 25.10.2004 Rep. 66791/22668, Trascritto a Brescia il 29.11.2004 ai n. 62366/36666 e con Nota di Trascrizione per rettifica del 25.07.2006 ai n. R.G. 40888 e R.P. 24375**

verbale di assemblea straordinaria della Società "Impresa F.Ili Garatti S.R.L." con sede in Brescia con la quale viene deliberata la trasformazione di Società dalla attuale forma di S.R.L. in S.P.A. deliberando altresì e dando atto che la Società risultante dalla trasformazione assumerà la nuova denominazione sociale di: "F.Ili Garatti S.P.A." Nella Sezione *B Immobili* della Nota di Trascrizione in rettifica l'immobile con il n. 65 e quello con il n. 68 individuano i terreni dai quali deriverà poi quello sul quale sarà edificato l'immobile di cui trattasi;

- **atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera in data 17.01.2005 Rep. 26615/5213, registrato a Brescia il 26.01.2005 al n. 348 S.1, ed ivi Trascritto in data 25.01.2005 ai n. R.G. 4024 e R.P. 2758**

identificazione catastale, con cui le Società “F.Ili Garatti S.P.A.” con sede in Brescia e “Ceib 76 S.R.L.” con sede in Brescia procedono ad identificare le rispettive porzioni dei mappali 74, 160 e 180 del foglio 20 N.C.T.R., come segue:

- di proprietà della Società “F.Ili Garatti S.P.A.”:

foglio 20, mappali:

336 di Ha 0.03.23 (ex 74/b)

337 di Ha 0.07.00 (ex 74/c)

338 di Ha 0.06.00 (ex 74/d)

340 di Ha 0.17.95 (ex 74/f)

341 di Ha 0.00.70 (ex 74/g)

342 di Ha 0.05.85 (ex 74/h)

345 di Ha 0.02.91 (ex 160/b)

346 di Ha 0.00.74 (ex 160/c)

347 di Ha 0.02.45 (ex 160/d)

348 di Ha 0.01.38 (ex 180/a)

349 di Ha 0.00.50 (ex 180/b)

350 di Ha 0.00.02 (ex 180/c)

353 di Ha 0.00.30 (ex Acq/b) Rel. Acq Es.

354 di Ha 0.00.10 (ex Acq/c) Rel. Acq Es.

355 di Ha 0.00.25 (ex Acq/d) Rel. Acq Es.

- di proprietà della Società “Ceib 76 S.R.L.”:

foglio 20, mappali:

335 di Ha 0.16.65 (ex 74/a)

339 di Ha 0.17.60 (ex 74/e)

343 di Ha 0.10.02 (ex 74/i)

344 di Ha 0.07.00 (ex 160/a)

351 di Ha 0.00.30 (ex 180/d)

352 di Ha 0.00.65 (ex Acq/a) Rel. Acq Es.;

- **atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera in data 17.01.2005 Rep. 26617/5214, registrato a Brescia 2 il 24.01.2005 al n. 574 S.1T, ed ivi Trascritto in data 25.01.2005 ai n. R.G. 4026 e R.P. 2760**

permuta, fra le Società "F.Ili Garatti S.P.A." e "Ceib 76 S.R.L.", entrambe con sede in Brescia con cui:

1) La "F.Ili Garatti S.P.A.", quale piena ed esclusiva proprietaria, cede a titolo di permuta a favore della "Ceib 76 S.R.L.", che allo stesso titolo accetta, la quota indivisa di 1/2 dell'area ubicata in comune di Rovato, frazione Lodetto, censita nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale:

340 di Ha 0.17.95 (ex 74/f)

2) La "Ceib 76 S.R.L.", quale piena ed esclusiva proprietaria, cede a titolo di permuta a favore della "F.Ili Garatti S.P.A.", che allo stesso titolo accetta, la quota indivisa di 1/2 dell'area ubicata in comune di Rovato, frazione Lodetto, censita nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale:

335 di Ha 0.16.65 (ex 74/a)

Le parti attribuiscono ai diritti sopra descritti il pari valore di € 200.000,00.= rilasciandosi pertanto reciproca, ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Beni immobili dichiarati liberi.

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.

Sui terreni oggetto delle formalità sopra esposte le Soc. **“F.Ili Garatti S.P.A.”** e **“Ceib 76 S.R.L.”** avrebbero poi edificato il complesso immobiliare comprendente le unità ora di proprietà della ditta fallita Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.” liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria costituita per

- **Atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera Rep. 35403/8223 del 21.05.2008, Iscritta a Brescia il 29.05.2008 ai n. R.G. 24869 e R.P. 5807, in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo fondiario**

a favore:

Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) – Società Cooperativa – con sede in Pompiano – codice fiscale 00436650170

a carico: Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 90.000,00.

Tasso d'interesse annuo 6,348%

Somma Iscritta: € 162.000,00

Durata anni 19

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Rovato, via San Giovanni Borgo 7

Torri, censiti nel N.C.E.U. al foglio 20/NCT con i mappali:

356/7 P.S1-1 Cat. A/2 Cl.4 Vani 5 Rendita € 322,79

356/20 P.S1 Cat. C/6 Cl.3 Mq. 29 Rendita € 53,92

Ipoteca legale in dipendenza di:

- **Atto Amministrativo Rep. 60142/22 del 21.05.2010 Equitalia Esatri S.P.A. a norma Art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 e successive modifiche, Iscritta a Brescia il 27.05.2010 ai n. di R.G. 22398 e di R.P. 5570**

a favore:

Equitalia Esatri S.P.A., con sede in Brescia, codice fiscale 09816500152

a carico:

Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 249.762,66

Somma Iscritta: € 499.525,32

Grava, fra l'altro, gli immobili situati in comune di Rovato, via S. Giovanni il Borgo, censiti nel N.C.E.U. al foglio 20 con i mappali:

356/7 Cat. A/2 Vani 5

356/20 Cat. C/6 Mq. 29

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento in dipendenza da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. di rep. 1210/2012 del 10.02.2012, trascritto a Brescia il 04.04.2012 ai n. di R.G. 12171 e di R.P. 8254**

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

con sede in Provaglio d'Iseo

contro: Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo

beni immobili gravati, fra gli altri, gli immobili situati in comune di Rovato, via S.

Giovanni il Borgo, censiti nel N.C.E.U. al foglio 20 con i mappali:

356/7 Cat. A/2 Vani 5 e 356/20 Cat. C/6 Mq. 29.

Gli stessi immobili, relativamente al terreno sul quale sono stati edificati, risultano interessati da:

- **Trascrizione del 05.08.2004 n. di R.G. 41919 e di R.P. 25197**

relativa ad Atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera in data 28.07.2004 Rep. 24705/4826, registrato a Brescia 2 in data 06.08.2004 al n. 100663 S.1, **convenzione urbanistica** relativa a piano di lottizzazione, fra il "Comune di Rovato" da una parte e le Società "Impresa F.Ili Garatti S.R.L." e "Ceib 76 S.R.L.", entrambe con sede in Brescia dall'altra, relativa a porzioni di area situate in comune di Rovato facenti parte dei mappali 74, 160 e 180 del foglio 20 N.C.T.R.

Riguardo all'iscrizione di ipoteca ed all'annotamento richiamati nell'atto di provenienza del 2008 sopra riportato, si precisa che l'iscrizione R.G. 4027 e R.P. 697 del 25.01.2005 era relativa all'atto notarile pubblico del Notaio Enrico Lera rep. 26619/5215 del 17.01.2005, ipoteca volontaria per la somma iscritta di € 6.400.000,00 a favore della Banca Regionale Europea Società per Azioni con sede a Cuneo e contro F.Ili Garatti S.p.a. e Ceib 76 S.r.l.; l'ipoteca gravava sui terreni in Rovato al foglio 20 distinti dai mappali 340 e 335, ex 74, sui quali sarebbero stati edificati gli immobili residenziali.

La Nota di Iscrizione della detta ipoteca è stata annotata a margine per *restrizione dei beni* con formalità R.G. 30544 e R.P. 4877 del 03.07.2008 relativa ad atto del Notaio Enrico Lera rep. 35399/8220 del 20.05.2008; è stata quindi cancellata l'ipoteca che gravava sull'appartamento mappale 356 sub 7 e sull'autorimessa mappale 356 sub 20, compravenduti in favore della ditta ora fallita con l'atto di provenienza citato.

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Attuale utilizzo

Gli immobili sono stati realizzati in forza della sopra citata Convenzione Urbanistica relativa a piano di lottizzazione, fra il "Comune di Rovato" da una parte e le Società "Impresa F.lli Garatti S.R.L." e "Ceib 76 S.R.L.", del 2004; la proprietà della ditta Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. è situata all'interno del fabbricato distinto dal n. 7. Sia l'appartamento che l'autorimessa sono liberi di persone e cose e disponibili.

Inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Rovato, PGT adottato con Delibera del C.C. n. 45 del 14.11.2011, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2012, l'immobile di cui alla presente relazione è inserito in ***Zona C – Tessuto di Trasformazione – aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati.***

Titoli edilizi:

l'immobile, edificio n. 7 di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Rovato in data 17 agosto 2004, Pratica Edilizia n. 114 - 2004
- D.I.A. presentata al Comune di Rovato in data 24 novembre 2005 al n. 35604 di prot., in variante del sopra citato Permesso di Costruire n. 114 - 2004 P. E.
- per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Rovato D.I.A. in data 9 luglio 2004, protocollata in pari data al n. 19854
- per l'edificio n. 7 in data 27 giugno 2006 è stata presentata al Comune di Rovato Area Tecnica - Sportello Unico per l'Edilizia la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, protocollata in pari data al n. 20817 cui ha fatto seguito il rilascio del relativo certificato in data 8 settembre 2006, prot. 64/06.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, verificato in occasione del sopralluogo del 08 maggio u.s., e quanto risultante dalle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi sopra richiamati, oltre che dalle planimetrie catastali, è risultata la conformità delle opere realizzate rispetto ai detti titoli; successivamente alle date di questi ultimi non sono intervenute modifiche plani – volumetriche o di destinazione d'uso, né sono state eseguite opere che comportassero nuove autorizzazioni o che fossero in violazione delle prescrizioni di cui alla Legge 47/85; a fronte di ciò non sussistono le limitazioni e gli impedimenti al traffico giuridico degli immobili di cui alla presente relazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Per l'appartamento oggetto di stima, è archiviato presso la sede della Ditta Escavazioni Speciali Zamparini in Provaglio d'Iseo l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici);

- Attestato protocollo CENED

destinazione	rif. catastali NCT fg. 2o	Prot. Cened	Indice di prestazione energetica
Appartamento al piano primo	mapp. 356 sub 7	17166 – 000423/11	Classe E – 122,29 Kwh/mq. a

L'Attestato è stato redatto dall' Ing. Paolo Inverardi, accreditato CENED al n. 1746 e verrà fornito in originale per l'atto di trasferimento; unitamente all'Attestato è conservata anche la Dichiarazione di non necessità ACE dell'autorimessa distinta dal mappale 356 sub 20.

SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio che comprende le unità oggetto della presente relazione di stima si trova nella frazione Lodetto del Comune di Rovato; frazione questa che conta circa 1400 abitanti ed è la seconda per popolazione insediata, mentre è la prima per estensione territoriale. L'economia locale è prevalentemente di tipo agricolo con coltivazioni di mais e foraggio, allevamento di bestiame da latte,

lavorazioni conto terzi; sono presenti anche piccole officine meccaniche e di confezioni tessili.

La frazione di Lodetto è collegata, tramite la viabilità comunale, alla Strada Padana Superiore, la SPBS11 che corre poco più a Nord, e tramite questa al centro di Rovato e alle altre strade di scorrimento veloce connesse alla Padana Superiore, compresa l'autostrada A4 con il casello in Rovato; il territorio della frazione è attraversato dalla linea ferroviaria Milano – Venezia.

Il lotto sul quale sorge l'edificio in questione è di forma trapezia con una superficie circa 3.500,00 mq. ed è circondato sui quattro lati dalla nuova viabilità di lottizzazione e in lato Ovest; il complesso insediato è costituito da quattro palazzine residenziali, contornate da aree verdi private e da spazi di manovra condominiali, contraddistinte dai lotti n. 4 – 5 – 6 – 7; in quello n. 7, il blocco a Nord rispetto al lotto nel suo insieme, sono collocate le unità di proprietà della ditta Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

Si tratta di un edificio comprendente al piano interrato, raggiungibile dalla pubblica via in lato Est del lotto, le autorimesse con lo scivolo e lo spazio di manovra comune, al piano terra 6 alloggi, di cui due duplex p. t e p. 1°, al piano primo quattro alloggi ed al piano secondo tre alloggi; l'ingresso principale è in lato Nord sulla Via Traversa di Via Don Bartolomeo Baratti al civico n. 18.

L'intero complesso immobiliare comprendente le quattro palazzine è stato edificato in forza della citata Convenzione Urbanistica "Piano di lottizzazione Lodetto" a partire dall'anno 2004.

La zona circostante il lotto di cui trattasi, ed in generale la frazione Lodetto di Rovato, presenta un'edilizia prevalentemente residenziale, costituita da isolati o edifici di vecchia formazione, ma anche recenti, di limitate dimensioni e di due tre

piani al massimo; oltre ovviamente alla permanenza preponderante di terreni agricoli pianeggianti e coltivati.

Il fabbricato distinto come blocco n. 7 si eleva per tre piani fuori terra oltre a quello interrato delle autorimesse; servito quest'ultimo da una rampa carraia e dal corsello delle autorimesse. Si tratta di un fabbricato in linea articolato in due blocchi scale comuni, al servizio dei piani primo e secondo, con due ingressi distinti dalla pubblica via; al piano terra si aprono anche altri ingressi per gli appartamenti posti al piano terra forniti di giardinetti esclusivi.

La recinzione è costituita da cancellata in ferro a semplice disegno su basso muretto, intervallata dai pilastri dei cancelletti pedonali, forniti di serratura elettrica, di citofoni e di cassette delle lettere.

La struttura è di tipo tradizionale, con fondazioni a nastro e a plinti isolati, quella verticale con pilastri e travi, solai in laterocemento ad elementi semiprefabbricati gettati in opera tipo predalles a copertura degli ambienti al piano interrato; copertura a muricci e tavelloni con manto di tegole in cemento; gabbia scale e in cls armato, altre strutture sempre in cls armato per rampe scale e pianerottoli, solette balconi, gronde a sbalzo ecc.

L'impianto architettonico dell'intero fabbricato è moderno ed è caratterizzato, piacevolmente, dai blocchi d'angolo a forma di torre con paramento delle facciate in pietra a spacco e sbalzo di gronda con accentuate mensole; da questa tipologia architettonica è derivato anche il toponimo di *Borgo delle sette torri*; per il resto le finiture esterne sono abbastanza semplici e caratterizzate sostanzialmente dalla diversa coloritura delle facciate, in giallo per le porzioni laterali ed in rosso per il blocco centrale.

Le finestre e le portefinestre sono in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e

griglie esterne di protezione color noce; i balconi in parte sono protetti da semplici ringhiere in ferro ed in parte da parapetto pieno con inserite vasche a fioriera.

Gli atri d'ingresso al piano terra sono chiusi con portoncini in legno a specchiature, sono pavimentati in marmo di Botticino, come i rivestimenti delle scale e dei pianerottoli ai piani; le scale collegano i piani fuori terra con quello interrato delle autorimesse. Gli appartamenti sono tutti forniti di portoncino blindato. L'alloggio di cui alla presente stima distributivamente è costituito da un ampio locale d'ingresso - soggiorno affacciato verso Nord su un lungo balcone; la cucina è invece costituita da un locale a sé stante collegato al soggiorno ma affacciato in lato Sud, dove si apre una porta – finestra a due battenti e parapetto in ferro a semplice disegno; sono predisposti gli attacchi di acqua e gas e alla presumibile altezza dei mobili è messa in opera una fascia di rivestimento in ceramica; nella cucina è in opera la caldaia pensile a gas a tiraggio forzato e camera stagna, per produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria; i caloriferi di tutti i vani di marca Zender sono in acciaio di tipo a colonna.

Un disbrigo della zona notte disimpegna una camera matrimoniale, una singola ed il bagno; questo è fornito di accessori in ceramica bianca e di vasca normale in metacrilato, con rivestimento in ceramica alle pareti fino all'altezza di circa ml. 1 e areato naturalmente con finestra.

I pavimenti sono in monocottura di colore beige chiaro nel formato di circa cm. 30 x 30, posati in diagonale e fugati; le porte finestre che si aprono sui balconi nella camera matrimoniale e nel soggiorno sono a due battenti; la camera singola è fornita anch'essa di porta finestra, ad un battente e con ringhiera. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, come i soffitti; l'impianto elettrico è completo e sottotraccia fornito di quadretto generale con interruttore

magnetotermico, con frutti dotati di placche in plastica di colore nero; nel soggiorno è anche in opera il termostato ambiente, nella camera matrimoniale è murata anche una piccola cassaforte con apertura a combinazione.

I pavimenti dei balconi sono anch'essi rivestiti in monocottura.

L'alloggio di cui trattasi è distribuito in maniera razionale, con finiture di tipo medio, in ottimo stato di conservazione non essendo mai stato usato.

L'autorimessa al piano interrato è di dimensioni utili in lunghezza per ospitare due macchine di medie, accodate l'una all'altra; la basculante è in lamiera zincata con la parte superiore fornita di grata per la naturale areazione.

Le murature del piano interrato dell'autorimessa sono in calcestruzzo armato a vista tinteggiato di bianco, come l'intradosso della soletta in predalles; la pavimentazione è in battuto di cemento. E' presente l'impianto elettrico distribuito esternamente alle murature dentro canaline in plastica.

I millesimi generali di proprietà condominiale sulle parti comuni sono di 27,46 per l'appartamento e di 3,47 per l'autorimessa.

CONSISTENZA

Le superfici e le consistenze risultano come di seguito riportato; i calcoli derivano sia dai dati delle planimetrie catastali che da quelli desumibili dalle tavole delle citate pratiche edilizie, oltre che dalle verifiche sul posto.

Le superfici sono determinabili come segue:

per l'appartamento distinto dal mappale 356 sub 7: mq. 68,00 balcone mq. 12,60

per l'autorimessa distinta dal mappale 356 sub 20: mq. 33,25

Consistenza commerciale

si rimanda agli stessi criteri e alle fonti già illustrati per gli immobili in Provaglio d'Iseo; i coefficienti utilizzati sono quelli sotto elencati:

- **per l'appartamento, mapp. 356 sub 7**

riferimento alla categoria R/1 del richiamato D.P.R. del 1998

100% della SLP (superficie lorda di pavimento) per l'alloggio e 30% per il balcone

per l'autorimessa al piano interrato, mapp. 356 sub 20

riferimento alla categoria R/4 del richiamato D.P.R. del 1998

50% della SLP (superficie lorda di pavimento);

ne risulta il seguente quadro della consistenza commerciale:

destinazione	Sup. reale mq.	aliquota %	Sup. commerciale mq.
Appartamento al piano primo	68,00	100	68,00
Balcone	12,60	30	3,78
Autorimessa al piano interrato	33,25	50	16,62
Somma			88,40

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di stima è, con minimo arrotondamento, quantificabile in **mq. 88,00**.

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

Circolari dell'Agencia 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, rilascia la seguente attestazione di conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente stima, costituite da due schede comprendenti appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato, in Comune di Rovato (Bs) frazione Lodetto, di proprietà della Società Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. per la quota intera del diritto di proprietà, depositate presso gli uffici catastali di Brescia alle date più sopra riferite, corrispondono al reale stato degli immobili come verificato sul posto e rappresentano graficamente in maniera fedele le unità immobiliari in oggetto; non sussistono pertanto i presupposti per una ulteriore denuncia di variazione con deposito di nuove planimetrie.

Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata anche l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Valutazione e stima

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riguardo, alle fonti seguenti:

5. banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2011 semestre 2 Rovato, Zona semicentrale, microzona 1 con tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
6. 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. 2/2011, aprile – ottobre 2011, con riferimento al Comune di Rovato, frazione Lodetto;
7. Consulente Immobiliare 15 dicembre 2011 ed. Il Sole24Ore Milano n. 896, Mercato e investimenti, autunno 2011, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
8. Fonti dirette in loco.

Ponendo ora attenzione ai dati valutativi delle fonti sopra riferite, il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia più sopra citato come fonte, evidenzia per i fabbricati residenziali nuovi, nella frazione Lodetto, un dato minimo di €/mq. 1.260,00 e massimo di €/mq. 1.800,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio espone invece valori minimi e massimi pari ad €/mq. 1.300,00 e €/mq. 1.550,00 per le abitazioni civili con caratteristiche normali.

Venendo ora a stimare l'alloggio e l'autorimessa in Rovato, frazione Lodetto, sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dei luoghi, le caratteristiche oggettive e tutto quanto è stato oggetto di descrizione, si può ricavare dalle fonti citate un valore medio di stima, in un ambito di riferimento di mercato libero e ordinario, in ragione di €/mq. 1.600,00

ne segue la tabella:

destinazione	Sup. commerciale	€/mq.	Valore €
Appartamento al piano 1° con autorimessa al piano interrato	mq. 88,00	1.600,00	140.800,00

Si può quindi ritenere, sulla scorta delle indicazioni sopra fornite, che il valore attuale dell'immobile in Rovato, frazione Lodetto, in un contesto di libero mercato immobiliare, sia pari ad € 140.800,00.

Premesso tutto ciò, richiamate le considerazioni già svolte per il complesso di Provaglio d'Iseo in merito alla specificità della presente vendita in una procedura fallimentare, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima degli immobili, valutati a corpo, come risultante dal seguente quadro, con modesti arrotondamenti:

destinazione	Valore €
Appartamento al piano 1° con autorimessa al piano interrato	112.640,00

complessivamente il valore dell'immobile di cui trattasi, considerato unitariamente a corpo, è stimabile in € 112.640,00, valore di stima arrotondabile in € 113.000,00 (Euro centotredicimila/00).

ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'IMU DI LEGGE

ELEMENTI PER IL CALCOLO DELL'IMU

COMUNE DI ROVATO (BS)

FOGLIO 20 NCT MAPPALE 356

immobile	categoria	Rendita €	magg. 5%	somma	multipl.	imponibile IMU €
SUB 7	A/2	322,79	16,14	338,93	160	54.228,72
SUB 20	C/6	53,92	2,70	56,62	160	9.058,56
somma						63.287,28

l'imponibile ai fini IMU, per gli immobili in Rovato, è determinato ai sensi di legge in ragione di € 63.287,28; l'imposta dipenderà dall'aliquota che applicherà il Comune di Rovato.

Elenco allegati per gli immobili in Rovato:

visura catastale attuale fabbricati foglio 20 mapp. 356 sub 7 e sub 20

visura catastale storica fabbricati foglio 20 mapp. 356 sub 7 e sub 20

visura catastale storica terreni foglio 20 mapp. 356 e mapp. soppressi 335 340

planimetrie catastali mapp. 356 sub 7 e sub 20

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco dei subalterni assegnati

estratto di mappa scala 1:2.000

elenco sintetico delle formalità sul soggetto Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

Nota di Trascrizione n. 676/545 del 13.01.1970 – Pubblicazione Testamento

Nota di Trascrizione n. 11447/9022 del 08.08.1975 – Pubblicazione Testamento

Nota di Trascrizione n. 15277/11930 del 07.11.1975 – Certificato di successione

Nota di Trascrizione n. 13319/10437 del 03.10.1975 – Assegnazione a stralcio

Nota di Trascrizione n. 59161/38058 del 30.12.2002 – compravendita

Nota di Trascrizione n. 31866/19242 del 22.06.2004 – compravendita

Nota di Trascrizione n. 62366/36666 del 29.11.2004 rettificata con la Nota di Trascrizione n.

40888/24375 del 25.07.2006 – trasformazione di soc.

Nota di Trascrizione n. 4024/2758 del 25.01.2005 – identificazione catastale

Nota di Trascrizione n. 4026/2760 del 25.01.2005 – permuta

Nota di Trascrizione n. 24868/15057 del 29.05.2008 – compravendita, atto di provenienza

Nota di Iscrizione n. 24869/5807 del 29.05.2008 – ipoteca volontaria

Nota di Iscrizione n. 22398/5570 del 27.05.2010 – ipoteca giudiziale

Nota di Trascrizione n. 12171/8254 del 04.04.2012 – Sentenza dichiarativa di

Fallimento

Nota di Trascrizione n. 41919/25197 del 05.08.2004 – convenzione edilizia

Nota di Iscrizione n. 4027/697 del 25.01.2005 – ipoteca volontaria annotata di restrizione beni

Domanda di annotazione n. 30544/4877 del 03.07.2008 – restrizione beni sul mapp. 356 sub 7 e sub 20 sub 7

Permesso di Costruire PE-114-2004 17.08.2004 del 06.11.2001 pratica n. 114 - 2004

D.I.A. per varianti prot. 35604 UT del 24.11.2005

Estratto Tavole di progetto – piante piano interrato e piano 1°

Certificato di abitabilità prot. 64/06 del 08.09.2006

Copia Attestato di Certificazione Energetica + Dichiarazione di non necessità ACE

Documentazione fotografica

**IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITATIVA IN COMUNE DI
OFFLAGA (BS)**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

l'individuazione dell'immobile è ad oggi la seguente:

Comune di Offlaga – Codice G006 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 12

- **Particella 546 sub 7 cat. A/3 classe 2 Cons. vani 4 Rendita € 173,53**

Via Kennedy - piano 2

l'identificativo mappalico individua la porzione, parte di un complesso condominiale di tre piani fuori terra oltre a piano interrato, comprendente 22 appartamenti e 20 autorimesse oltre a parti comuni, costituita da un appartamento di tre vani, bagno, disimpegno e due balconi.

I dati identificativi derivano da *Costituzione* del 28.10.2004 n. 5020.1/2004 prot. BS0381864, con deposito della planimetria catastale;

- **Particella 546 sub 32 cat. C/6 classe 4 Cons. mq. 14 Rendita € 23,14**

Via Kennedy - piano S1

l'identificativo mappalico individua un'autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di cui al punto precedente; i dati identificativi derivano da *Costituzione* del 28.10.2004 n. 5020.1/2004 prot. BS0381864, con deposito della planimetria catastale.

Costituiscono Beni Comuni non censibili alle unità sopra citate, come si ricava dall'*elenco dei subalterni assegnati* e dall'*elaborato planimetrico di subalternazione*, il sub. 43, che individua il corsello al piano interrato ed il vano scale ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Intestati delle particelle sopra riportate:

Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo c.f. 00883940173 proprietà per 1/1

Nel **Catasto Terreni** al foglio **20**

l'immobile come sopra censito insiste sul

- **mappale 546 con la Qualità e Classe di Ente Urbano di Ha 0.11.84**

in forza di Tipo Mappale del 30.08.2004 n. 275170.1/2004 prot. BS0275170 relativo all'inserimento in mappa del nuovo fabbricato.

La particella 546 nella sua attuale consistenza deriva da quella originaria:

21 Semin. Irrig. classe 1 di ha. 3.17.00 dalla data dell'Impianto Meccanografico del 01.12.1971, in forza di Frazionamenti:

del 29.12.1972 n. 8774 – del 24.03.1970 n. 8874 – del 05.12.1970 n. 8974 – del 28.03.1972 n. 9174 tutti in atti a decorrere dal 20.07.1974,

delle Variazioni d'Ufficio n. 10841 in atti dal 28.08.1981,

dei Frazionamenti:

del 12.11.1979 n. 3477.1/1979 in atti dal 06.10.1995 e del 21.09.2001 n. 4844.1/2001 in atti dal 21.09.2001 ed infine del Tipo Mappale sopra riferito.

COERENZE

Per l'appartamento:

premesso l'identificativo mappalico 546 per l'intero complesso condominiale e l'elaborato di subalternazione in atti catastali

A Nord e ad Est: affaccio sulla corte esclusiva dell'appartamento al piano sottostante, terra, distinto dal sub 1

a Sud: con muro divisorio in parte vano scale comune ed in parte altro alloggio distinto dal sub 8

ad Ovest: con muro divisorio in parte ancora vano scale comune ed in parte altro alloggio distinto dal sub 9

Per l'autorimessa:

premessa come sopra

A Nord: tramite muro di fabbrica, terrapieno

ad Est: tramite muro divisorio altra autorimessa distinta dal sub 24

a Sud: corsello e spazio di manovra comune distinto dal sub 43

ad Ovest: tramite muro di fabbrica, e aperture d'areazione senza serramento, bocca di lupo.

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Titolo di proprietà e provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Soc. Escavazioni Speciali Zamparini s.r.l. ora fallita, con sede in Provaglio d'Iseo, in forza di:

- **Scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Esposito in data
17.12.2008 Rep. 37182/11973, compravendita Trascritta a Brescia il
29.12.2008 ai n. di R.G. 60254 e di R.P. 36591**

con la quale la Società

“Aveboni S.R.L.” con sede in Offlaga vende

a favore della Società “Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.” con sede in

Provaglio d'Iseo, che accetta ed acquista,

la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di relazione, facenti parte di

complesso abitativo sito in comune di Offlaga, via Kennedy n.51, eretto sul

mappale 546 di Ha 0.11.84 del foglio 12 N.C.T.R., censite nel N.C.E.U. al foglio

12/NCT con i mappali:

546/7 P.2 Cat. A/3 Cl.2 Vani 4 Rendita € 173,53.=

546/32 P.S1 Cat. C/6 Cl.4 Mq. 14 Rendita € 23,14.=

Prezzo € 127.500,00.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 24.05.2002 ai n.ri 22472/4841, gravante il solo mappale 546/7, peraltro in corso di svincolo come da atto del Notaio Paola Esposito in data 17.12.2008 Rep. 37181/11972 (in seguito annotato a margine della nota di iscrizione con formalità in data 30.12.2008 n.ri 60369/10686).

Anteriormente al ventennio il terreno di cui mappale 21 del foglio 12 N.C.T.R. di Offlaga, sul quale ora sorge il complesso condominiale comprendente la proprietà oggetto di stima, era di proprietà di:

Garibotti Gaetano, nato ad Offlaga il 06.11.1933, per la quota 1/2 proprietà
Rep. Trasc. 1847/105 - Rep. Iscr. 574/73 cancellate
e di

Garibotti Alessio, nato ad Offlaga il 18.11.1941, per la quota 1/2 proprietà
Rep. Trasc. 2401/5-2415/56 - Rep. Iscr. 679/129

ad essi pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione n. R.G. 27239 R.P. 20126 del 24.11.1984**

Certificato di denunciata successione in morte di Manfredini o Monfredini Margherita Rosita, che era nata a Quinzano d'Oglio il 21.02.1907, deceduta a Brescia il 15.03.1983; denuncia n. 37 Vol. 44, registrata a Verolanuova il 15.09.1983;

- **Trascrizione n. R.G. 23972 R.P. 16426 del 24.08.1988**

Certificato di denunciata successione in morte di Garibotti Battista, che era nato ad Offlaga il 20.04.1900, ivi deceduto in data 08.11.1986; denuncia n. 73 Vol. 61, registrata a Verolanuova il 08.05.1987.

- **Trascrizione n. R.G. 33442 R.P. 19827 del 04.08.2000**
- **Trascrizione n. R.G. 33443 R.P. 19828 del 04.08.2000**

Relative ad **atto di donazione** del Notaio Francesco Passari in data 20.07.2000 Rep. 126006/20603, reg. a Breno il 01.08.2000 al n. 682, donazioni fra coniugi, con cui:

a) **Garibotti Gaetano** dona a favore della propria moglie **Rossi Lucia**, nata a Livorno il 22.01.1939, che con grato animo accetta, la quota di metà al donante spettante sul terreno situato in comune di Offlaga, censito nel N.C.T.R. al foglio 12 con il mappale: 21 di Ha 0.92.20

b) **Garibotti Alessio** dona a favore della propria moglie **Scartapacchio Domenica**, nata a Manerbio il 25.08.1946, che con grato animo accetta la quota di metà al donante spettante sul terreno situato in comune di Offlaga, censito nel N.C.T.R. al foglio 12 con il mappale: 21 di Ha 0.92.20

Valore di ciascuna donazione: Lire 250.000.000.=

- **Trascrizione n. R.G. 39737 R.P. 25063 del 23.10.2001**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Esposito in data 08.10.2001 Rep. 17372/2174, registrata a Verolanuova il 22.10.2001 al n. 860 S. 2V, **compravendita**, con la quale Rossi Lucia e Scartapacchio Domenica, ciascuna per i propri diritti e comunque le stesse unitamente e solidalmente per l'intero, vendono a favore della Società:

MI. RAB S.R.L. con sede in Manerbio codice fiscale 01850650985

che accetta ed acquista la piena proprietà delle aree situate in comune di Offlaga, censite nel N.C.T.R. al foglio 12 con i mappali:

543 di Ha 0.02.32 (ex 21/a)

544 di Ha 0.02.96 (ex 21/b)

545 di Ha 0.05.10 (ex 21/c)

546 di Ha 0.11.84 (ex 21/d)

547 di Ha 0.01.72 (ex 21/e)

548 di Ha 0.05.97 (ex 21/f)

549 di Ha 0.19.44 (ex 21/g)

550 di Ha 0.01.29 (ex 21/h)

551 di Ha 0.13.85 (ex 21/i)

552 di Ha 0.27.71 (ex 21/l)

Prezzo Lire 535.000.000.= pagato e quietanzato. Beni immobili dichiarati liberi.

- **Trascrizione n R.G. 49443 R.P. 31279 del 22.12.2001**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Esposito in data 12.12.2001 Rep. 18068/2471, registrata a Verolanuova il 27.12.2001 al n. 1126 S. 2V, **compravendita**, con la quale la Società "MI. RAB S.R.L." con sede in Manerbio vende a favore della Società:

Aveboni S.R.L. con sede in Offlaga codice fiscale 01746200987

che accetta ed acquista la piena proprietà dell'area situata in comune di Offlaga censita nel N.C.T.R. al foglio 12 con il mappale: 546 di Ha 0.11.84

Prezzo Lire 380.000.000.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

La parte alienante rende noto, e la parte acquirente ne prende atto, ad ogni conseguente effetto di legge che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Paola Esposito di Verolanuova in data 24.10.2001 Rep. 17518/2236 ivi registrato il 07.11.2001 e trascritto a Brescia il 08.11.2001 ai n.ri 42232/26706, i

signori Cremona Mario, nato a Lograto il 02.07.1954 e Magrotti Antonia, nata ad Offlaga il 28.01.1956, acquistavano dalla Società "MI. RAB S.R.L." il mappale 545 (ex 21/c) del foglio 12, mappale che trovasi sul lato sud-est del lotto con il presente alienato, obbligandosi tra l'altro e per la parte che qui interessa nei confronti della predetta "MI. RAB S.R.L." ad edificare ad una distanza minima di metri 8 dalla proprietà della parte venditrice o concordemente a costruire in aderenza a confine. In conseguenza di quanto sopra la parte acquirente, quale avente causa a titolo particolare della odierna venditrice subentra a quest'ultima nella possibilità di edificare ad una distanza di ml. 2 dal predetto confine del mappale 545 del foglio 12.

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.

Sui terreni oggetto delle formalità sopra esposte le **Soc. Aweboni S.R.L.** avrebbe edificato il complesso immobiliare comprendente le unità ora di proprietà della ditta fallita Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in Comune di Offlaga oggetto di relazione risultano intestati alla Società "Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L." liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **Iscrizione n. R.G. 60255 R.P. 13030 del 29.12.2008**

Atto Notaio Paola Esposito Rep. 37183/11974 del 17.12.2008.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore:

Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) –

Società Cooperativa – con sede in Pompiano – codice fiscale 00436650170

a carico: Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 90.000,00

Tasso d'interesse annuo 6,447%

Durata anni 19

Somma Iscritta: € 162.000,00

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Offlaga, via Kennedy, censiti nel

N.C.E.U. al foglio 12/NCT con i mappali:

546/7 P.2 Cat. A/3 Cl.2 Vani 4 Rendita € 173,53

546/32 P.S1 Cat. C/6 Cl.4 Mq. 14 Rendita € 23,14

- **Iscrizione n. R.G. 22398 R.P. 5570 del 27.05.2010**

Equitalia Esatri S.P.A. Rep. 60142/22 del 21.05.2010

Ipoteca Legale - a norma Art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 e successive modifiche

a favore: Equitalia Esatri S.P.A. - con sede in Brescia - codice fiscale

09816500152

a carico: Escavazioni Speciali Zamparini S.R.L.

Somma Capitale: € 249.762,66

Somma Iscritta: € 499.525,32

Grava, fra l'altro, gli immobili situati in comune di Offlaga, via Kennedy, censiti nel

N.C.E.U. al foglio 12/NCT con i mappali:

546/7 Cat. A/3 Vani 4

546/32 Cat. C/6 Mq. 14

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento in dipendenza da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. di rep. 1210/2012 del 10.02.2012, trascritto a Brescia il 04.04.2012 ai n. di R.G. 12171 e di R.P. 8254**

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.
con sede in Provaglio d'Iseo

contro: Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. con sede in Provaglio d'Iseo

beni immobili gravati, fra gli altri, gli immobili situati in comune di Offlaga, Via Kennedy, censiti nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT al foglio 12 con i mappali:

546/7 Cat. A/3 Vani 4 piano 2

546/32 Cat. C/6 mq. 14 piano S1

Il terreno, insieme ad altri, sul quale sorge il fabbricato di cui alle formalità che precedono era stato interessato dalla

Trascrizione n. R.G. 40277 R.P. 25394 del 26.10.2001

Atto Notaio Paola Esposito in data 10.10.2001 Rep. 17402/2187, registrato

a Verolanuova in data 22.10.2001 al n. 1987 S.1, **convenzione urbanistica**

ex Art. 28 Legge 1140/42 "CIS3" Art. 4 della N.T.A. del Comune di Offlaga, fra il "Comune di Offlaga" da una parte e le Società "MI. RAB S.R.L." con sede in Manerbio e "Ifim Finanziaria S.R.L." con sede in Offlaga dall'altra, relativa ad aree

situate in comune di Offlaga, fra le quali il mappale 546 di ha 0.11.84 del foglio 12 N.C.T.R.

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Attuale utilizzo

Sia l'appartamento che l'autorimessa di cui alla presente relazione sono vuoti ed inutilizzati, liberi da persone e cose.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari di proprietà della Soc. Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. è stato realizzato in forza della sopra citata Convenzione Urbanistica del 2009.

Inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Offlaga, PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 23.07.2010 e n. 6 del 11.02.2011, alla Tavola R.1.1f *Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano ed extraurbano* in scala 1:2000, l'immobile di cui trattasi è inserito in parte in **Zona B5** **Ambiti residenziali consolidati saturi**.

Titoli edilizi:

Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato grazie ai seguenti titoli:

Denuncia d'Inizio Attività protocollata dal Comune di Offlaga in data 06 novembre 2001 con **prot. 5740 pratica edilizia n. 173/01**, relativa a nuova costruzione per la realizzazione di n. 18 alloggi

Denuncia d'Inizio Attività protocollata dal Comune di Offlaga in data **24 aprile 2003 con prot. 947** Variante alla DIA del 06 novembre 2001 per recupero sottotetto
per l'intero edificio il Comune di Offlaga ha rilasciato il **certificato di abitabilità**,
con protocollo n. 3081 del 03.12.2004.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato sulle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi, oltre che sulle planimetrie catastali, è risultata la conformità delle opere realizzate a quanto depositato in atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga; successivamente alle date del rilascio dei titoli sopra menzionati non sono state apportate modifiche plani – volumetriche o di destinazione d'uso, né tanto meno sono state effettuate opere che comportassero nuove autorizzazioni o che fossero in violazione delle prescrizioni di cui alla Legge 47/85; a fronte di ciò non sussistono le limitazioni e gli impedimenti al traffico giuridico degli immobili di cui alla presente relazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Per il fabbricato oggetto di stima, accertata la mancanza, è stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici);

- Attestato protocollo CENED

destinazione	rif. catastali NCT fg. 12	Prot. Cened	Indice di prestazione energetica
appartamento	mapp. 546 sub 7	17122 – 000030/12	Classe E – 131,68 Kwh/mq.a

L'Attestato è stato redatto dall'Arch. Chiara Acchiappati, accreditata CENED al n. 5561 e verrà fornito in originale al Curatore per l'atto di trasferimento; si fornisce anche l'Attestazione di non necessità ACE per l'autorimessa.

SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Comune di Offlaga è situato a Sud – Ovest del capoluogo, dal quale dista circa 22 Km., nella fascia di pianura compresa fra i territori comunali di Bagnolo Mella e Dello a Nord e di Manerbio e San Paolo a Sud; conta circa 4300 abitanti e la sua economia è prevalentemente di tipo agricolo, anche se sul territorio sono insediate alcune attività artigianali di medie dimensioni; è raggiungibile dalla strada Bagnolo Manerbio con una deviazione verso Ovest; il territorio comunale è attraversato dal fiume Mella, dal quale si deriva una serie di vasi irrigui ramificati nel terreno agricolo.

Il fabbricato condominiale di cui trattasi è situato a Sud – Ovest del centro storico del paese di Offlaga, in una zona di recente espansione urbanistica risalente ai primi anni 2000, vedasi la Convenzione Urbanistica più sopra richiamata. La Via Kennedy è una strada di traffico locale, parte della viabilità dei nuovi quartieri di sviluppo della zona.

L'intorno dell'insediamento, ai margini dell'abitato, è caratterizzato da un'edilizia

con destinazione esclusivamente residenziale, costituita da palazzine di limitate dimensioni e da villette singole o bifamigliari, quasi tutte di recente edificazione.

Il fabbricato di cui trattasi è costituito da un unico blocco edilizio che si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano nel sottotetto recuperato e a quello interrato delle autorimesse; servito quest'ultimo da una rampa carraia e dal corsello delle autorimesse. Si tratta di un fabbricato in linea articolato in due blocchi scale, con relativi ascensori e due ingressi distinti dalla pubblica via, che servono tre appartamenti ciascuno; in totale sei appartamenti per piano oltre a quattro al piano sottotetto; complessivamente il condominio è composto da 22 unità abitative e da 20 autorimesse. Al piano terra gli alloggi hanno anche dei giardinetti esclusivi mentre i piani superiori sono tutti provvisti di due balconi ciascuno.

La recinzione è costituita da semplice cancellata in ferro su basso muretto; i due cancelletti pedonali sono dotati di serratura elettrica e nel portico di protezione sono inseriti i citofoni e le cassette delle lettere.

La struttura è di tipo tradizionale, con fondazioni a nastro e a plinti isolati, struttura verticale a telaio con pilastri e travi, solai in laterocemento ad elementi semiprefabbricati gettati in opera per gli interpiani di abitazione e di tipo predalles sul piano interrato, solai inclinati in laterocemento per la copertura, protetta questa da manto in tegole; gabbia scale e ascensore in cls armato, altre strutture sempre in cls armato per rampe scale e pianerottoli, solette balconi, gronde a sbalzo ecc.

Il disegno architettonico dell'intero fabbricato è piacevole e di aspetto moderno, con pilastri rivestiti in mattoni a vista per il sostegno dei balconi, contorni in marmo alle finestre e portefinestre, tapparelle in plastica di colore verde, ringhiere in ferro ai balconi, tinteggiature delle facciate in color giallo chiaro per i corpi laterali e in rosso per il blocco centrale.

Gli atri d'ingresso, chiusi con portoncini in legno a specchiature, sono pavimentati in marmo di Botticino, come i rivestimenti delle scale e dei pianerottoli ai piani.

Gli appartamenti sono tutti forniti di portoncino blindato; distributivamente l'alloggio di cui alla presente stima è costituito da un ampio vano d'ingresso - soggiorno con angolo cottura, questo attrezzato con gli attacchi di acqua e gas e fascia di rivestimento in ceramica a mezza altezza; nell'angolo cucina è in opera la caldaia pensile a gas a tiraggio forzato e camera stagna, per produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria; i caloriferi sono di tipo a piastra presso fusi.

Un disbrigo della zona notte disimpegna una camera matrimoniale, una singola ed il bagno; questo è fornito di accessori in ceramica bianca e di vasca di tipo "a sedere" in metacrilato, con rivestimento in ceramica alle pareti e areato naturalmente con finestra. I pavimenti sono in monocottura di colore beige chiaro nel formato di circa cm. 30 x 30, posati in diagonale e fugati; le porte finestre che si aprono sui balconi nella camera matrimoniale e nel soggiorno sono a due battenti; la camera singola è fornita anch'essa di porta finestra, ad un battente e con ringhiera. I serramenti esterni sono in legno tipo Hemlock di sezione media ma forniti di vetrate isolanti. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, come i soffitti; Vicino all'ingresso è in opera il quadretto generale dell'impianto elettrico, tutto sotto traccia e con frutti dotati di placche in plastica di colore nero; nel soggiorno è anche in opera il termostato ambiente.

I pavimenti dei balconi sono anch'essi rivestiti in monocottura.

Complessivamente si può riferire che l'alloggio di cui trattasi è distribuito razionalmente, con finiture di tipo medio, ancora in ottimo stato di conservazione non essendo mai stato usato.

L'autorimessa al piano interrato è di dimensioni utili per ospitare una sola macchina; la basculante è di tipo grigliato per l'areazione naturale, dall'autorimessa verso il corsello, e sul fianco di essa si aprono due ampie bocche di lupo protette in sommità da grigliati in ferro.

Le murature del piano interrato sono in parte in calcestruzzo armato a vista ed in parte, per le divisorie, in blocchi cavi di cls, il tutto tinteggiato di bianco; la pavimentazione è in battuto di cemento.

CONSISTENZA

Le superfici e le consistenze risultano come di seguito riportato; i calcoli delle consistenze derivano sia dai dati delle planimetrie catastali che da quelli desumibili dalle tavole delle citate pratiche edilizie, oltre che dalle verifiche sul posto.

Le superfici sono determinabili come segue:

per l'appartamento distinto dal mappale 546 sub 7: mq. 65,76, balconi mq. 12,50

per l'autorimessa distinta dal mappale 546 sub 32: mq. 16,96

Consistenza commerciale

si rimanda agli stessi criteri e alle fonti già illustrati per gli immobili in Provaglio d'Iseo; i coefficienti utilizzati sono quelli sotto elencati:

- **per l'appartamento, mapp. 546 sub 7**

riferimento alla categoria R/1 del richiamato D.P.R. del 1998

100% della SLP (superficie lorda di pavimento) per l'alloggio e 30% per il balcone

per l'autorimessa al piano interrato, mapp. 546 sub 32

riferimento alla categoria R/4 del richiamato D.P.R. del 1998

50% della SLP (superficie lorda di pavimento);

ne risulta il seguente quadro della consistenza commerciale:

destinazione	Sup. reale mq.	aliquota %	Sup. commerciale mq.
Appartamento al piano primo	65,76	100	65,76
Balconi	12,50	30	3,75
Autorimessa al piano interrato	19,96	50	9,98
Somma			79,49

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di stima è quantificabile in mq. 79,50.

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

Circolari dell'Agazia 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, rilascia la seguente attestazione di conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente stima, costituite da due schede comprendenti appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato, in Comune di Offlaga (Bs), di proprietà della Società Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l. per la quota intera del diritto di proprietà, depositate presso gli uffici catastali di Brescia alle date più sopra riferite, corrispondono al

reale stato degli immobili come verificato sul posto e rappresentano graficamente in maniera fedele le unità immobiliari in oggetto; non sussistono pertanto i presupposti per una denuncia di variazione con deposito di nuove planimetrie.

Inoltre dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata anche l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Valutazione e stima

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riguardo, alle fonti seguenti:

9. banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2011 semestre 2 Offlaga, Zona centrale / Offlaga capoluogo, microzona 1 con tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
10. 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. 2/2011, aprile – ottobre 2011, con riferimento al Comune di Offlaga;
11. Consulente Immobiliare 15 dicembre 2011 ed. Il Sole24Ore Milano n. 896, Mercato e investimenti, autunno 2011, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
12. Fonti dirette in loco.

Ponendo ora attenzione ai dati valutativi delle fonti sopra riferite, il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia più sopra citato come fonte, evidenzia per i fabbricati residenziali nuovi, cui sono riferibili le unità oggetto di relazione, un dato minimo di €/mq. 1.050,00 e massimo di €/mq. 1.500,00.

La fonte OMI dell'Agencia del Territorio raffronta invece valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in condizioni normali, pari ad €/mq. 960,00 e €/mq. 1.250,00, e per quelle in stato ottimo pari ad €/mq. 1.250,00 e €/mq. 1.550,00.

Venendo ora a stimare l'alloggio e l'autorimessa in Offlaga, sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dei luoghi, le caratteristiche oggettive e tutto quanto è stato oggetto di descrizione, si può calcolare e desumere dalle fonti citate un valore medio di stima, in un ambito di riferimento di mercato libero e ordinario, in ragione di €/mq. 1.500,00

ne segue la tabella:

destinazione	Sup. commerciale	€/mq.	Valore €
Appartamento al piano 2° con autorimessa al piano interrato	mq. 79,50	1.500,0	119.250,00

Si può quindi ritenere, sulla scorta delle indicazioni sopra fornite, che il valore attuale dell'immobile in Offlaga, in un contesto di libero mercato immobiliare, sia pari ad € 119.250,00.

Premesso tutto ciò e richiamate le considerazioni già svolte per il complesso di Provaglio d'Iseo, sulla specificità della vendita in una procedura fallimentare, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima degli immobili, valutati a corpo, come dal seguente quadro:

destinazione	Valore €
Appartamento al piano 2° con autorimessa al piano interrato	95.400,00

complessivamente il valore dell'immobile di cui trattasi, considerato unitariamente a corpo, è stimabile in € 95.400,00 (Euro novantacinquemilaquattrocento/00).

ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'IMU DI LEGGE

COMUNE DI OFLLAGA (BS)

FOGLIO 12 NCT MAPPALE 546

immobile	categoria	Rendita €	magg. 5%	somma	multipl.	imponibile IMU €
SUB 7	A/3	173,53	8,68	182,21	160	29.153,04
SUB 32	C/6	23,14	1,16	24,30	160	3.887,52
somma						33.040,56

l'imponibile ai fini IMU, per gli immobili in Offlaga, è determinato ai sensi di legge in ragione di € 33.040,56; l'imposta dipenderà dall'aliquota che applicherà il Comune di Rovato.

Elenco allegati per gli immobili in Offlaga:

visura catastale attuale fabbricati foglio 12 mapp. 546 sub 7 e sub 32

visura catastale storica fabbricati foglio 12 mapp. 546 sub 7 e sub 32

visura catastale storica terreni foglio 12 mapp. 546

planimetrie catastali mapp. 546 sub 7 e sub 32

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco dei subalterni assegnati

estratto di mappa scala 1:2.000

elenco sintetico delle formalità sul soggetto Escavazioni Speciali Zamparini S.r.l.

Nota di Trascrizione n. 27239/20126 del 24.11.1984 – Certificato di successione

Nota di Trascrizione n. 23972/16426 del 24.08.1988 – Certificato di successione

Nota di Trascrizione n. 33442/19827 del 04.08.2000 – donazione accettata

Nota di Trascrizione n. 33443/19828 del 04.08.2000 – donazione accettata

Nota di Trascrizione n. 39737/25063 del 23.10.2001 – compravendita

Nota di Trascrizione n. 40277/25394 del 26.10.2001 – convenzione edilizia

Nota di Trascrizione n. 49443/31279 del 22.12.2001 – compravendita

Nota di Trascrizione n. 60254/36591 del 29.12.2008 – compravendita, atto di provenienza

Nota di Iscrizione n. 22472/4841 del 24.05.2002 – ipoteca volontaria annotata di restrizione dei beni

Domanda di annotazione n. 60369/10686 del 30.12.2008 – restrizione beni sul mapp. 546 sub 7

Nota di Iscrizione n. 60255/13030 del 29.12.2008 – ipoteca volontaria

Nota di Iscrizione n. 22398/5570 del 27.05.2010 – ipoteca giudiziale

Nota di Trascrizione n. 12171/8254 del 04.04.2012 – Sentenza dichiarativa di Fallimento

Copia D.I.A. prot. 5740 del 06.11.2001 pratica n. 173/01

Copia D.I.A. prot. 947 del 24.04.2003 pratica n. 37/03

Certificato di abitabilità prot. 3081 del 03.12.2004

Estratto Tav. 2 e Tav. 3 di progetto

Copia Attestato di Certificazione Energetica + Dichiarazione di non necessità ACE

Documentazione fotografica.

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI REGISTRATI

Per la stima dei mezzi registrati ci si è riferiti ai listini correnti sul mercato per le diverse tipologie dei beni, determinando il più probabile valore di realizzo sia sulla scorta di quelle indicazioni che anche sull'appetibilità o meno dei singoli mezzi; si è tenuto anche conto che le macchine operatrici specifiche per le operazioni di movimento terra, in buone o discrete condizioni, scontano ad oggi il pressochè totale fermo delle attività di escavazione, con conseguente accentuata limitazione degli scambi dei mezzi e di conseguenza anche dei valori di realizzo.

Per gli autoveicoli in genere pesa in misura determinante l'epoca di immatricolazione. Alcuni autocarri sono da rottamare per la loro vetustà.

	autovetture				
1	Alfa Romeo 156 targa BX123BJ telaio ZAR93200000169696 del 2001				
	Km. 68741				1.000,00
2	Alfa Romeo 156 targa BY254LS telaio ZAR93200000194140 del 2002				
	Km. 128556				1.000,00
3	Fiat Punto Van targa BR200FP telaio ZFA18800000293252 del 2001				
	Km. 268008				1.000,00
4	Autovettura Fiat Panda incidentata da rottamare				0,00
5	Autocarro Fiat Fiorino mod. pick up targa BZ900XL telaio ZFA17800002789236 del 2200	Km. 207271			1.500,00
				SOMMA	4.500,00
	autocarri				
6	Fiat 40 HC35 targa BGA20770	telaio 66330 del 1996 (reimmatricolato)	da rottamare		0,00
7	Fiat OM40 HC35 targa BS925787	telaio 65108 del 1985			500,00
8	Autocarro Fiat Daily targa AD387VT	telaio ZCFC3550105045163 del 1995			3.000,00

9	Autocarro Fiat Daily 35 targa CT297EC	telaio ZACF35A2005522881 del 2005			8.000,00
10	Autocarro Fiat 4 assi targa DB206GF	telaio WJMJ4CSS20C153950 del 2006			
	in ottime condizioni con sponde a comando idraulico; al nuovo calore circa				
	€ 125.000,00				60.000,00
11	Autocarro Fiat 1100 blu targa CF643	telaio 34265 del 1982	da rottamare		0,00
12	Trattore Ford targa MI27363	senza libretto originale			3.000,00
			SOMMA		74.500,00
	mezzi d'opera				
13	Pala gommata CAT 928 targa ABR663	telaio CAT0928GA7SR02204 del 2002			50.000,00
	in ottime condizioni ore lavorate circa 5800				
14	Escavatore Terna CAT 432 targa ABR873	telaio CAT0432DCBLD01907 del 2002			35.000,00
15	Escavatore cingolato Hitachi EX215				25.000,00
16	Escavatore cingolato CAT 305 CR	telaio CAT00305ADGT02162 del 2005			5.000,00
17	Escavatore Kubota KX080	telaio 13075 del 2008			30.000,00
18	minipala gommata CAT 226 targa ACW979	telaio CAT0022L5FZ05203 del 2001			10.000,00

19	Frantoio Moby 1060 marca Rimac dicembre 2005	telaio M163			120.000,00
	Ore lavorate circa 5000, in ottimo stato	frantoio a mascelle, trasmissione idraulica			
	produzione min/max T/h. 55/200, nastro trasportatore				
	larghezza ml. 1 lunghezza ml. 8				
	attualmente in cava a Paratico (BS); prezzo al nuovo circa				
	€ 300.000,00				
			SOMMA		275.000,00

CONCLUSIONI

Si rimette la presente relazione nelle mani del G.D. Dott. S. Rosa e del Curatore
Dott. F. Brunori, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.
Brescia, 18 maggio 2012

In fede il Perito
Arch. Eugenio Acchiappati

p.s.

gli allegati alla presente relazione sono forniti in fascicolo separato