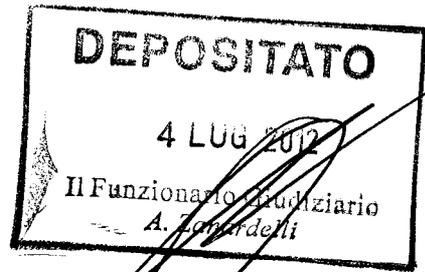


TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 5/12



B.ESSE COSTRUZIONI S.R.L.

con sede in Rezzato (Bs) Via Tre Ponti n. 33

c.f. 02946800980 – rea 492417

Giudice Delegato: Dott. RAFFAELE DEL PORTO

Curatore: Dott. PIERFRANCO AIARDI

*V° di curatore e
per esp. att.*

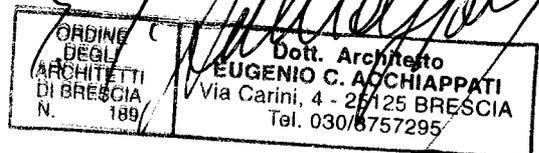
BS 4/7/2012

clpd

relazione di stima degli immobili di pertinenza del
fallimento

[Handwritten mark]

compendio di terreni edificabili in Comune di Castelmella (Bs)



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

PREMESSA E QUESITO

Il dott. Pierfranco Aiardi, libero professionista con studio in Brescia in Via M. Cesaresco 49, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Brescia con sentenza n. 5/12, data l'esistenza di beni immobili intestati alla ditta fallita siti in Provincia di Brescia nei Comuni di Rezzato, di Castelmella e di Esine, in Provincia di Mantova in Comune di Castiglione delle Stiviere ed in Provincia di Udine, in Comune di Latisana, con istanza del 31 gennaio 2012 rivolta al G.D. Dott. Raffaele Del Porto, chiedeva di essere autorizzato a conferire al sottoscritto architetto Eugenio Acchiappati, che già nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo riguardante la medesima ditta ora fallita aveva prodotto relazioni estimative sugli immobili, l'incarico di effettuare una revisione di stima dei beni di titolarità della ditta B.Esse Costruzioni S.r.l. con adeguamento delle stime agli attuali valori di mercato. Il G.D. adito autorizzava quanto richiesto dal Dott. Aiardi.

Ciò premesso Il giorno 08 febbraio 2012 il sottoscritto perito compariva, accompagnato dal Curatore, innanzi al G.D. Dott. Del Porto e, declinate le proprie generalità, dichiarava di accettare l'incarico; il G.D. affidava il seguente quesito:

“ Aggiorni l'esperto, esaminati gli atti e ispezionati i luoghi, il valore di mercato degli immobili di cui alla perizia di stima depositata in data 12.02.2010.

Verifichi, altresì, lo stato ipocatastale dei beni, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gli eventuali vincoli urbanistici e di destinazione, nonché gli elementi utili alla determinazione dell' IMU e provveda alla predisposizione delle certificazioni energetiche”.

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione veniva assegnato il termine di 90 giorni a decorrere dalla data dell'udienza di giuramento.

Il sottoscritto, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, ad integrazione e aggiornamento di quella già in atti della procedura di Concordato preventivo; quella urbanistica presso il relativo Ufficio del Comune di Castelmella; per le provenienze presso gli studi dei notai roganti e gli Uffici della Pubblicità Immobiliare; 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. Del Porto.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietario in Comune di Castelmella di un compendio di aree fabbricabili site in frazione Macina, a confine con il comune di Torbole Canaglia e ricompresi all'interno di un piano esecutivo di lottizzazione convenzionata, con destinazioni: residenziale, commerciale, alberghiera e sportiva.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Castelmella – Codice C208 – Provincia di Brescia

Catasto Terreni - foglio 3 particelle:

- **579 seminativo irriguo classe 1 Ha 01.24.56 R.D. € 119,01**

R.A. €. 122,23

- **580 seminativo irriguo classe 1 are 97.22 R.D. €. 92,89 R.A. €. 95,40**
- **581 seminativo irriguo classe 1 are 69.95 R.D. €. 66,83 R.A. €. 68,64**
- **582 seminativo irriguo classe 1 Ha 01.85.86 R.D. €. 177,58**

R.A. €. 182,38

- **583 seminativo irriguo classe 1 Ha 02.05.27 R.D. €. 196,12**

R.A. €. 201,42

- **585 bosco ceduo classe U are 03.00 R.D. €. 1,08 R.A. €. 0,09**
- **586 bosco ceduo classe U are 14.14 R.D. €. 5,11 R.A. €. 0,44**

Intestazione: B.ESSE COSTRUZIONI SRL con sede in Rezzato

Le particelle di cui sopra derivano tutte da Variazione per frazionamento del 03.08.2007 n. 351560.1/2007 prot. n. BS0351560.

La consistenza complessiva desunta dalle certificazioni catastali è di **mq. 70.000**.

Anteriormente e a partire dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni di Castelmella:

per la particella 579

– all'impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 39 avente la stessa qualità e classe ma con consistenza di Ha 18.29.10; con variazioni d'ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 11.35.35 e l'identificativo era sostituito dal n. 554; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 571, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 06.82.40; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 571, inglobando la 572,

diventava della consistenza di Ha 11.35.35 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 579 della consistenza di Ha 01.24.56.

per la particella 580

– all’impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 39 avente la stessa qualità e classe ma con consistenza di Ha 18.29.10; con variazioni d’ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 11.35.35 e l’identificativo era sostituito dal n. 554; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 571, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 06.82.40; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 571, inglobando la 572, diventava della consistenza di Ha 11.35.35 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 580 della consistenza di are 97.22.

per la particella 581

– all’impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 39 avente la stessa qualità e classe ma con consistenza di Ha 18.29.10; con variazioni d’ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 11.35.35 e l’identificativo era sostituito dal n. 554; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 571, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 06.82.40; con tabella di

Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 571, inglobando la 572, diventava della consistenza di Ha 11.35.35 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 581 della consistenza di are 69.95.

per la particella 582

– all'impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 39 avente la stessa qualità e classe ma con consistenza di Ha 18.29.10; con variazioni d'ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 11.35.35 e l'identificativo era sostituito dal n. 554; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 571, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 06.82.40; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 571, inglobando la 572, diventava della consistenza di Ha 11.35.35 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 582 della consistenza di Ha 01.85.86.

per la particella 583

– all'impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 39 avente la stessa qualità e classe ma con consistenza di Ha 18.29.10; con variazioni d'ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 11.35.35 e l'identificativo era sostituito dal n. 554; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 571,

stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 06.82.40; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 571, inglobando la 572, diventava della consistenza di Ha 11.35.35 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 583 della consistenza di Ha 02.05.27.

per la particella 585

– all'impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 38 avente la qualità di bosco ceduo classe U e con consistenza di Ha 00.43.40; con variazioni d'ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 00.25.60 e l'identificativo era sostituito dal n. 567; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 573, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 00.17.60; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 573, inglobando la 572 e la 574, diventava della consistenza di Ha 00.25.60 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 585 della consistenza di are 03.00.

per la particella 586

– all'impianto meccanografico del 01.09.1977 il terreno di cui alla particella in oggetto era parte di altra di maggior consistenza distinta al foglio 3 dalla particella 38 avente la qualità di bosco ceduo classe U e con consistenza di Ha 00.43.40; con variazioni d'ufficio del 14.04.1984 n. 484 e del 26.10.2006 n. 2158 la consistenza diventava di Ha 14.49.10; con tipo di frazionamento del 03.11.2006 n. 283600 la consistenza diventava di Ha 00.25.60 e l'identificativo era sostituito dal

n. 567; con tipo di frazionamento del 01.02.2007 n. 37071 la particella 554 originava la 573, stessa qualità e classe, con la consistenza di Ha 00.17.60; con tabella di Variazione del 03.08.2007 n. 351560 la particella 573, inglobando la 572 e la 574, diventava della consistenza di Ha 00.25.60 e infine per il tipo di frazionamento più sopra richiamato, previa soppressione delle particelle 571 e 573 si originava la 586 della consistenza di are 14.14.

COERENZE

Mappale 579:

da Nord in senso orario mappali 557 – 558 – 564 – 565 – 580 – 581 – 582 – 585

Mappale 580:

da Nord in senso orario mappali 565 – pozzo Salvi - 581 – 579

Mappale 581:

da Nord in senso orario mappali 579 – 580 – pozzo Salvi – 583 – 582

Mappale 583:

da Nord in senso orario mappali 582 – 581 – pozzo Salvi – 584

Mappale 585:

da Nord in senso orario Roggia Mandolossa - mappali 579 – 586

Mappale 582:

da Nord in senso orario mappali 579 – 581 – 583 – 584 – 586

Mappale 586:

da Nord in senso orario mappali 585 – 582 – 587 – roggia Mandolossa

Per il compendio dei terreni nella loro completa estensione i confini, come sopra individuati sulla scorta della mappa catastale, sono materializzati **in lato Nord** da una recinzione costituita da pannelli di rete elettrosaldata per c.a.; lungo tale recinzione sono collocati due cancelli in ferro, l'uno in corrispondenza della testata Sud, per ora a fondo cieco, di una strada di lottizzazione di un complesso di capannoni industriali; con tale strada ci si connette alla provinciale Brescia – Orzinuovi, ex Strada Statale, 235; l'altro cancello invece è posto a confine Nord del mappale 580 ed in corrispondenza dell'imbocco di una capezzagna gravata da servitù di transito per l'accesso al fondo distinto dal mappale 584 del foglio 3, mappale rimasto ai venditori ed il cui diritto di accesso è stato costituito con gli atti di compravendita del Notaio Metelli rep. 95392/40335 del 06.09.2007 e rep. 95932/40669 del 21.12.2007 (di cui nel seguito); **in lato Est** dal tracciato di un canale irriguo ad oggi pressochè dismesso, denominato Vaso Redonda; in lato Sud da una palizzata in legno alla quale sono fissati pannelli di lamiera a separazione dal terreno rimasto ai venditori di cui agli atti appena sopra citati; questa recinzione a causa dell'abbandono e di eventi atmosferici è completamente ceduta ed è ora stesa al suolo; in lato Ovest il confine dei terreni è materializzato dal tracciato della Roggia Mandolossa, corso d'acqua che segna il confine fra il territorio di Castelmella e quello di Torbole Casaglia.

PROPRIETA' e PROVENIENZA

RELAZIONE STORICA VENTENNALE

I terreni in Castelmella oggetto della presente relazione sono divenuti di piena proprietà della Soc. B.Esse Costruzioni S.p.a. con sede in Rezzato in forza di:

- **atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95392 racc. 40335 del 06.09.2007, trascritto a Brescia il 13.09.2007 ai n. di R.G. 49503 e di R.P. 29732**

relativo ai terreni in Castelmella distinti al foglio 3 N.C.T.R. con i n.:

579 di Ha. 1.24.56

580 di Ha. 0.97.22

581 di Ha. 0.69.95

583 di Ha. 2.05.27

585 di Ha. 0.03.00

area facente parte del "Piano di Lottizzazione 30" relativamente al quale è stata stipulata con il Comune di Castel Mella convenzione urbanistica di cui ad atto Notaio Adriano Metelli Rep. 95376/40323 del 03.09.2007; parte venditrice: Arici Giuseppe per la quota di 3/5 e Cantoni Pietro per la restante quota di 2/5, il primo in regime di separazione di beni ed il secondo in regime di bene personale.

La parte acquirente dichiara di subingredire in luogo e stato della parte venditrice in tutte le obbligazioni assunte dalla stessa con la convenzione urbanistica di cui al citato atto in data 03.09.2007 Rep. 95376/40323 Notaio Adriano Metelli, obbligandosi ad adempiere ed a tenere sollevata la parte venditrice da qualsiasi sopravvenienza passiva all'oggetto.

La parte acquirente si obbliga espressamente a garantire alla parte venditrice un idoneo accesso agricolo alla residua proprietà della parte venditrice in lato sud identificata con il mappale 584 del foglio 3.

Prezzo € 2.840.500,00.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

- **atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95932 racc. 40669 del 21.12.2007, trascritto a Brescia il 09.01.2008 ai n. di R.G. 1026 e di R.P. 664**

relativo ai terreni in Castelmella distinti al foglio 3 con i n.:

582 di Ha. 1.85.86

586 di Ha. 0.14.14

area facente parte del "Piano di Lottizzazione 30" relativamente al quale è stata stipulata con il Comune di Castel Mella convenzione urbanistica di cui ad atto Notaio Adriano Metelli Rep. 95376/40323 del 03.09.2007; parte venditrice Arici Giuseppe per la quota di 3/5 e Cantoni Pietro per la restante quota di 2/5, il primo in regime di separazione di beni ed il secondo in regime di bene personale.

La parte acquirente dichiara di subingredire in luogo e stato della parte venditrice in tutte le obbligazioni assunte dalla stessa con la convenzione urbanistica di cui al citato atto in data 03.09.2007 Rep. 95376/40323 Notaio Adriano Metelli, obbligandosi ad adempiere ed a tenere sollevata la parte venditrice da qualsiasi sopravvenienza passiva all'oggetto.

La parte acquirente si obbliga espressamente a garantire alla parte venditrice un idoneo accesso agricolo alla residua proprietà della parte venditrice in lato sud identificata con il mappale 584 del foglio 3.

Prezzo della compravendita €. 1.136.200,00 il cui pagamento viene così regolato:
quanto alla somma di €. 566.00,00 pagata e quietanzata
quanto alla somma restante di €. 570.200,00 con impegno al pagamento entro il 10.03.2008, con costituzione di ipoteca a garanzia del corrispettivo dilazionato;

contestualmente all'atto di compravendita del 21.12.2007 e con il medesimo titolo è stata costituita ipoteca legale per la somma di €. 570.200,00 a favore dei venditori relativamente alle loro quote e contro la società acquirente B.Esse Costruzioni S.p.a.; l'ipoteca è stata iscritta a Brescia il 09.01.2008 ai n. di R.G. 1027 e di R.P. 239; la stessa è stata oggetto di cancellazione totale con annotazione presentata il 21.05.2008 R.G. 23365 R.P. 3687.

Beni immobili dichiarati liberi.

Gli immobili compravenduti sono stati nel seguito oggetto di:

- **verbale di Assemblea per Conferimento in Società a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95942 racc. 40677 del 28.12.2007, trascritto a Brescia 21.01.2008 ai n. di R.G. 3407 e di R.P. 2256**

la Società B.Esse Costruzioni S.p.a., c.f. 03578220174, con sede in Rezzato deliberava di conferire nella Società B.Esse S.r.l., sempre con sede in Rezzato, c.f. 02946800980, il ramo di azienda comprendente gli immobili di sua proprietà, fra i quali anche quelli in Castelmella distinti in Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle:

579 di Ha. 1.24.56

580 di Ha. 0.97.22

581 di Ha. 0.69.95

583 di Ha. 2.05.27

585 di Ha. 0.03.00

582 di Ha. 1.85.86

586 di Ha. 0.14.14

beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta in data 13.09.2007 ai n. 49504/127127 di cui oltre;

- **verbale di mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 96072 racc. 40779 del 01.02.2008, trascritto a Brescia 14.02.2008 ai n. di R.G. 7766 e di R.P. 4742**

la Società B.Esse S.r.l., c.f. 02946800980; con sede in Rezzato mutava Denominazione Sociale trasformandosi in B.Esse Costruzioni S.r.l. con la medesima sede; si dichiarava in atto la proprietà degli immobili in Castelmella distinti in Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle **579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586** come sopra già riportate.

Per la ricostruzione storica ventennale delle provenienze e fino alla data delle citate compravendite del 2007 si riferisce quanto segue.

Anteriormente al ventennio i mappali 38 e 39, dai quali sono derivati quelli ora in relazione, del foglio 3 N.C.T.R. di Castel Mella erano di proprietà di:

Guaineri Pier Carlo, nato a Milano il 25.05.1937, per la quota 1/2 proprietà
e di

Guaineri Maria Ida, nata a Milano il 17.10.1940, per la quota 1/2 proprietà

ad essi pervenuti in forza del seguente titolo:

- **Certificato di denunciata successione in morte di Guaineri Luigi, che era nato a Brescia il 27.05.1901 e deceduto a Milano in data 7.02.1988,**

trascritto a Brescia ai n. di R.G. 21926 e di R.P. 15302 del 23.07.1990;
denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data
27.08.1988 e registrata al n. 11 Vol. 2033, devoluta per legge;

- **atto di divisione a rogito del notaio Eligio Conti rep. 56763 racc. 17231
del 21.10.1997, trascritto a Brescia il 07.11.1997 ai n. di R.G. 33774 e
di R.P. 22767**

scrittura privata autenticata con cui Guaineri Pier Carlo e Maria Ida procedono alla
divisione degli immobili loro pervenuti in forza della successione in morte del padre
Guaineri Luigi, che era nato a Brescia il 27.05.1901 e deceduto a Milano il
27.02.1988 (*denuncia di successione registrata a Brescia il 27.08.1988 al n. 11
Vol. 2033 ed ivi trascritta in data 23.07.1990 ai n.ri 21926/15302*).

Gli immobili situati in comune di Castel Mella censiti nel N.C.T.R. al foglio 3 con i
mappali: 38 di Ha 0.34.80 e 39 di Ha 14.35.10 vengono assegnati, unitamente ad
altri immobili non di interesse, a favore di Guaineri Maria Ida, liberi da iscrizioni
ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

- **atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 76840
racc. 31753 del 18.07.2000, registrato a Brescia il 28.07.2000 al n. 4175
ed ivi trascritto il 26.07.2000 ai n. di R.G. 30921 e di R.P. 18158**

con il quale Guaineri Maria Ida vende a favore dei signori:

Arici Giuseppe nato a Gussago il 13.03.1937

Cantoni Pietro nato a Brescia il 07.09.1946

che accettano ed acquistano, il primo per la quota di 3/5 ed il secondo per la quota di 2/5, i terreni agricoli situati in comune di Castel Mella, censiti nel N.C.T.R. al foglio 3 con i mappali:

21 di Ha 3.24.10

38 di Ha 0.34.80

39 di Ha 14.35.10

Prezzo Lire 3.800.000.000.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Si riferisce che Arici Giuseppe è coniugato in regime di separazione dei beni, mentre Cantoni Pietro è coniugato dal 27.01.1968 con Maghini Elisabetta, nata a Poncarale Flero il 24.01.1949, senza aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale, ma che i beni acquistati con il presente atto non sono oggetto della comunione in quanto pagati con denaro proveniente dalla vendita di beni personali, come conferma il coniuge intervenuto nell'atto.

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

Carichi pregiudizievoli – gravami

Gli immobili di cui trattasi sono gravati da **ipoteca volontaria** costituita per:

- **Atto notarile pubblico a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95393 e racc. 40336 del 06.09.2007, ipoteca iscritta a Brescia il 13.09.2007 ai n. di R.G. 49504 e di R.P. 12717**

in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo fondiario per capitale di €. 3.300.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,5%, durata di anni 10, somma iscritta per capitale, interessi, spese, €. 6.600.000,00; l'ipoteca grava su terreno in Castelmella distinto dalla particella 583 del foglio 3 con la superficie di ettari 2 are 5 centiare 27;

soggetto a favore: Hypo Alpe – Adria - Bank S.p.a. con sede in Udine

soggetto contro: B.Esse Costruzioni S.p.a. con sede in Rezzato.

Inoltre gli stessi terreni sono colpiti da:

- **Ipoteca giudiziale in dipendenza da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con n. di rep. 5752 del 09.09.2008, iscritta a Brescia il 19.09.2008 ai n. di R.G. 43155 e di R.P. 9673**

per l'importo in linea di capitale di €. 68.026,03, tasso d'interesse annuo 11,1%, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 100.000,00

a favore di Pavimarket S.r.l. con sede in San Martino Siccomario (Pv)

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti, fra gli altri, terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586; le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Verbale di Pignoramento immobili in dipendenza da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia con n. di rep. 11247 del 12.09.2008, trascritto a Brescia il 03.10.2008 ai n. di R.G. 45580 e di R.P. 27476**

a favore di Piana Gru S.r.l. con sede in Cazzago San Martino (Bs)

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti, terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Atto preliminare di compravendita a rogito del notaio Camilla Barzellotti rep. 6852 racc. 1702 del 30.09.2008 trascritto a Brescia il 10.10.2008 al n. di R.G. 46742 e di R.P. 28110**

a favore di:

Bombelli Carlo, nato a Vaiano Cremasco il 24.01.1960 promissario acquirente

contro:

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

la trascrizione va eseguita relativamente al mappale di Catasto Terreni di Castelmella foglio 3 n. 583 di mq. 20.527; la data convenuta per la conclusione del contratto definitivo è il 30.09.2010 con facoltà di proroga al 31.03.2011; la superficie utile delle porzioni oggetto di preliminare, facenti parte del complesso da erigersi sul predetto mappale, consistente in 12 appartamenti e 12 autorimesse, è di complessivi mq. 1.528,79 circa ed è contornata ed evidenziata nelle planimetrie di progetto allegate al preliminare sotto la lettera "B"; la quota del diritto spettante al fabbricato corpo A è pari a 345/1000; la parte promissaria acquirente acquisterà per sé e/o per persona/e da nominare;

- **Atto preliminare di compravendita a rogito del notaio Camilla Barzellotti rep. 6861 racc. 1708 del 07.10.2008 trascritto a Brescia il 10.10.2008 al n. di R.G. 46745 e di R.P. 28113**

a favore di:

Rossi Paolo nato a Brescia il 27.10.1983 promissario acquirente

contro:

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

la trascrizione va eseguita relativamente al mappale di Catasto Terreni di Castelmella foglio 3 n. 583 di mq. 20.527; la data convenuta per la conclusione del contratto definitivo è il 30.09.2010; la superficie utile delle porzioni oggetto di preliminare è di complessivi mq. 59,70 circa ed è costituita da appartamento ed autorimessa, contornata ed evidenziata nelle planimetrie di progetto allegate al preliminare sotto la lettera "B"; la quota del diritto spettante al fabbricato corpo A è pari a 13,48/1000; la parte promissaria acquirente acquisterà per sé e/o per persona/e da nominare;

- **Ipoteca volontaria in dipendenza di concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio Corrado Defendi rep. 49215 racc. 15243 del 09.12.2008, iscritta a Brescia il 10.12.2008 ai n. di R.G. 57020 e di R.P. 12370**

per l'importo in linea di capitale di €. 700.000,00, tasso di interesse annuo 7,492%, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 1.260.000,00

a favore di: Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.a. con sede a Brescia

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

immobile colpito terreno in Castelmella distinto al foglio 3 con la particella 579 di ettari 1 are 24 centiare 56;

la parte debitrice ipotecaria garantisce in atto *"la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile e che lo stesso è libero da ipoteche, pesi, vincoli, e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli che la stessa parte correntista si è obbligata a cancellare interamente a propria cura e spese nel più breve tempo possibile: ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 19.09.2008 ai n. 43155/9673 di formalità...pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 03.10.2008 ai n. 45580/27476..."*

- **Atto preliminare di compravendita a rogito del notaio Camilla Barzellotti rep. 6999 racc. 1781 del 11.12.2008 trascritto a Brescia il 17.12.2008 al n. di R.G. 58095 e di R.P. 35226**

a favore di:

Bressana Stefano nato a Brescia il 30.05.1980 promissario acquirente

contro:

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

la trascrizione va eseguita relativamente al mappale di Catasto Terreni di Castelmella foglio 3 n. 583 di mq. 20.527; la data convenuta per la conclusione del contratto definitivo è il 30.09.2010; la superficie utile delle porzioni di edificio oggetto di preliminare è di complessivi mq. 77,27 circa ed costituita da appartamento ed autorimessa, contornata ed evidenziata nelle planimetrie di progetto allegate al preliminare sotto la lettera "B"; la quota del diritto spettante al fabbricato corpo A è pari a 13,48/1000; la parte promissaria acquirente acquisterà per sé e/o per persona/e da nominare;

- **Ipoteca giudiziale in dipendenza da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con n. di rep. 4900/8 del 09.10.2008, iscritta a Brescia il 12.01.2009 ai n. di R.G. 1248 e di R.P. 158**

per l'importo in linea di capitale di €. 185.030,92, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 250.000,00

a favore di Piazza Legnami s.r.l. con sede in Pordenone

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti, fra gli altri, terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Verbale di Pignoramento immobili in dipendenza da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia con n. di rep. 4417 del 30.03.2009, trascritto a Brescia il 30.04.2009 ai n. di R.G. 18567 e di R.P. 11496**

a favore di Coperteck Edilizia S.r.l. con sede in Cadelbosco di Sopra (Re)

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

per la somma di €. 110.861,30

immobili colpiti terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Ipoteca volontaria in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per atto del notaio Iannasso Francesco Saverio rep. 20344 racc. 2075 del 25.09.2009, iscritta a Brescia il 28.09.2009 ai n. di R.G. 40499 e di R.P. 8975**

a garanzia di competenze relative ad attività professionale, per l'importo in linea di capitale di €. 100.000,00, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 100.000,00

a favore di Ghidini Ermanna Lucia con sede in Brescia

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 585 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Ipoteca volontaria in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per atto del notaio Iannasso Francesco Saverio rep. 20345 racc. 2076 del 25.09.2009, iscritta a Brescia il 28.09.2009 ai n. di R.G. 40499 e di R.P. 8976**

a garanzia di competenze relative ad attività professionale, per l'importo in linea di capitale di €. 125.000,00, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 125.000,00

a favore di Pintossi Paolo con sede in Lumezzane (Bs)

contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle 579 – 580 – 585 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra riferite;

- **Ipoteca giudiziale in dipendenza da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con n. di rep. 9582/9 del 27.10.2009, iscritta a Brescia il 06.11.2009 ai n. di R.G. 46900 e di R.P. 10702**

per l'importo in linea di capitale di €. 398.056,31, somma iscritta per capitale, interessi e spese €. 476.000,00

a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede a Modena
contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato
immobili colpiti, fra gli altri, terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle
579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra
riferite;

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo, ex atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 9383/2009 del 13.11.2009, trascritto a Brescia il 10.12.2009 ai n. di R.G. 52525 e di R.P. 30957**

A favore della Massa dei Creditori della Società B.Esse Costruzioni S.r.l.

Contro B.Esse Costruzioni S.r.l. con sede in Rezzato

immobili colpiti, fra gli altri, terreni in Castelmella distinti al foglio 3 dalle particelle
579 – 580 – 581 – 583 – 585 – 582 – 586, le consistenze sono quelle già più sopra
riferite;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento, ex atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 528 del 13.01.2012, trascritta a Brescia ai n. di R.G. 6366 e di R.P. 4309 del 20.02.2012**

a favore : Massa dei creditori del fallimento "B.Esse Costruzioni S.R.L."

a carico: B.Esse Costruzioni S.R.L.

Grava fra l'altro gli immobili situati in comune di Castel Mella, censiti

nel Catasto Terreni al foglio 3 con i mappali:

579 di Ha 1.24.56

580 di Ha 0.97.22

581 di Ha 0.69.95

582 di Ha 1.85.86

583 di Ha 2.05.27

585 di Ha 0.03.00

586 di Ha 0.14.14

Si segnala inoltre la

- **convenzione urbanistica P.L. 30 fra 'il Comune di Castel Mella ed i signori Arici Giuseppe e Cantoni Pietro, per Atto Notaio Adriano Metelli Rep. 95376/40323 del 03.09.2007, registrato a Brescia il 07.09.2007 al n. 9281 S. 1T e trascritta a Brescia il 10.09.2007 ai n. di R.G. 49106 e di R.P. 29613**

relativa ad area ubicata in comune di Castel Mella censita nel N.C.T.R. al foglio 3 con i mappali:

579 di Ha 1.24.56

580 di Ha 0.97.22

581 di Ha 0.69.95

582 di Ha 1.85.86

583 di Ha 2.05.27

585 di Ha 0.03.00

586 di Ha 0.14.14

SINTETICA DESCRIZIONE

I terreni oggetto di stima ad oggi sono attualmente allo stato incolto e sono inutilizzati; sono completamente recintati, eccetto che lungo i canali irrigui nei lati Est ed Ovest, con elementi già più sopra descritti; sono terreni completamente pianeggianti salvo qualche ricarica di terreno lungo il margine Est; sono liberi e facilmente accessibili dal lato Nord; vi sono depositati ed abbandonati materiali da cantiere ormai ammalorati ed inutilizzabili, oltre a due baracche da cantiere prefabbricate. L'accesso ai terreni avviene comodamente dal lato Nord tramite la strada di lottizzazione del complesso artigianale già prima richiamato.

INAQUADRAMENTO URBANISTICO

I terreni di cui trattasi sono situati nella zona Nord-Ovest del territorio comunale di Castelmella, a confine con il comune di Torbole Caşaglia; in località denominata Macina.

La comunicazione con il sistema stradale sovracomunale è prevista, in base alla strumentazione urbanistica vigente e a quella di prossima definitiva approvazione, mediante due rotatorie connesse alla Strada Provinciale (ex Statale) 235, rotatorie delle quali una già in esercizio e la seconda in fase di completamento; appena a Nord delle aree oggetto di relazione è stata completata una lottizzazione a destinazione produttiva con insediamento di capannoni artigianali, alcuni dei quali già utilizzati ed in esercizio, altri vuoti e ad oggi inutilizzati. Nel progetto di P.L. sono previste altre due rotatorie, interne al comparto, una in testata Sud della strada sopra descritta nel capitolo sulle coerenze e una di distribuzione circa a metà comparto in lato Est.

Nello stato attuale le aree di cui trattasi, della consistenza complessiva di mq. 70.000, sono a destinazione agricola, ma sulle stesse è prevista l'utilizzazione ai fini edificatori essendo le stesse comprese in un piano attuativo di lottizzazione, individuato sulla cartografia con la sigla P.L. 30, con destinazioni previste di tipo residenziale, alberghiero, commerciale e di servizi sportivi.

Tale piano di lottizzazione P.L. 30 è stato approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 13.12.2006, in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 23/97 e della L.R. 12/05, adottato con deliberazione n. 18/2006 del C.C.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 66 in data 11 giugno 2007 è stato approvato il progetto esecutivo, nell'ambito del detto P.L. 30, di un centro sportivo comprendente un insieme di piscine, di diverse dimensioni e dedicate ad utenze differenziate, complete di strutture complementari al servizio delle stesse e di un lido estivo. L'idea originaria è quella della realizzazione di un centro a spiccata vocazione natatoria per attività sportive di tale ambito, sia a livello agonistico che per il tempo libero in genere, al servizio sia della cittadinanza di Castelmella ma, nelle intenzioni e data la scala di intervento, rivolto anche ad un bacino sovracomunale, compresa la città capoluogo; il modello di riferimento è quello che ultimamente sta prendendo sensibile sviluppo e ciò il tentativo di coniugare attività sportive ad alto livello, pur sempre nell'ambito degli sport acquatici, con attrezzature e strutture rivolte in genere al benessere fisico delle persone e al tempo libero. Da quanto si è potuto appurare sulla scorta della documentazione acquisita il progetto è di alto profilo e di valenza anche sociale, pur dovendosi misurare con il considerevole impegno economico che un'iniziativa di tal genere comporta.

Tale intervento, d'obbligo per la successiva edificazione di immobili commerciabili e come tali propri di un'impresa immobiliare, al di là dei vincoli di utilizzazione, di gestione pubblico/privata, di alienabilità, una volta realizzato costituisce un patrimonio immobiliare di consistente valore. La Convenzione Urbanistica relativa al P.L. 30 è stata stipulata con atto a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95376 racc. 40323 del 03.09.2007, registrato a Brescia il 09.07.2007 al n. 9281/1T e trascritto a Brescia il 10.09.2007 R.G. 49106 ed R.P. 29613, a favore del Comune di Castelmella e contro Arici Giuseppe e Cantoni Pietro, all'epoca proprietari delle aree interessate al P.L. e danti causa di B.Esse Costruzioni S.p.a.; all'epoca della convenzione la società B.Esse Costruzioni S.p.a. era coinvolta in convenzione in qualità di operatore costruttore con riferimento al realizzando impianto sportivo aperto al pubblico.

I documenti che costituiscono l'atto notaio Metelli di cui sopra sono:

- convenzione per la costruzione e gestione di impianto sportivo aperto al pubblico ex allegato sub E
- schema di convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato P.L. 30 del Comune di Castelmella ex allegato sub F

A garanzia delle opere e della esatta e piena esecuzione dei lavori, sono state costituite polizze fidejussorie rispettivamente n. 1745368 per €. 1.000.000,00, a garanzia della realizzazione e corretta esecuzione del complesso sportivo, come da art. 8 della convenzione, e per €. 566.558,57, a garanzia della attuazione del piano di lottizzazione P.L. 30, come da articolo 16 della convenzione; contraente la Soc. B. Esse Costruzioni S.p.a.; compagnia assicuratrice Coface assicurazioni agenzia 022/000 di Brescia.

Gli indici edilizi e i lotti con la diversa destinazione, ricompresi all'interno del P.L., sono i seguenti:

- zona C1 residenziale di espansione, superficie del lotto mq. 20.527, indice volumetrico territoriale di mc./mq. 1,6, altezza massima dei fabbricati ml. 15, edificazione ammessa nel P.L. mc. 29.793;
- zona C3 alberghiera di espansione, superficie lotto mq. 12.756, indice di superficie mq./mq. 0,5, altezza massima dei fabbricati ml. 21, edificazione ammessa mq. 6.506 di Slp;
- zona D4 terziaria di espansione (commerciale), superficie lotto mq. 16.717; indice territoriale di mq./mq. 1,00, altezza massima dei fabbricati ml. 17,50, edificazione ammessa nel P.L. mq. 12.000 di Slp;

oltre a questi il piano prevede attrezzature sportive di carattere urbano in zona F2 con lotto di mq. 18.803; giardini, verde di arredo stradale e urbano in zona S.P.3/C per mq. 2.508, parcheggi pubblici in zona S.P.3/C mq. 2.200; aree da adibire a strade mq. 3.564.

La convenzione ha durata decennale a decorrere dal citato atto notaio Metelli del 03.09.2007.

Fra gli oneri posti a carico dei lottizzanti è prevista la realizzazione di un complesso sportivo, ai sensi degli art. 3/1 e 9 della citata convenzione, sul lotto di superficie 18.803 quale standard qualitativo dell'intervento complessivo di lottizzazione; la realizzazione dell'impianto è disciplinata da apposita convenzione per la costruzione e la gestione di impianto aperto al pubblico, allegata con la lettera E alla convenzione urbanistica citata ex atto notaio Metelli; tale convenzione prevede a carico dell'operatore e a sua cura e spese la realizzazione di:

un impianto coperto con piscina olimpionica, piscina terapeutica, tribune per 1.200 spettatori, palestre, bar, spogliatoi e locali di servizio; un lido estivo di circa 15.000 mq. con piscine ed attrezzature ludiche, aree di parcheggio.

La convenzione prevede trent'anni di operatività del gestore privato degli impianti, dopodiché al comune di Castelmella è data la facoltà di acquisire l'immobile ad un prezzo fissato da un perito; sono inoltre previste nell'uso e gestione della piscina, gratuità per le scuole e facilitazioni per gli abitanti di Castelmella; la convenzione disciplina inoltre la cedibilità dell'immobile e delle sue pertinenze indivisibili in qualsiasi momento previa accettazione del Comune di Castelmella sul gestore subentrante e con diritto di prelazione al comune stesso.

La realizzazione del detto impianto sportivo, il cui costo è sommariamente indicato in convenzione nella somma di €. 4.000.000,00, costituisce il presupposto per la edificazione degli altri immobili residenziali, commerciali e alberghieri (ex art. 6 della specifica convenzione allegato "E" al citato atto notaio Metelli).

Per ogni altro ulteriore approfondimento si rinvia alla convenzione urbanistica e a quella per impianto sportivo aperto al pubblico.

In sede di valutazione e stima è necessario precisare che l'onere per la completa realizzazione dell'impianto sportivo di cui trattasi costituisce di fatto il presupposto indispensabile e ineludibile per l'attuazione delle restanti opere edilizie da commercializzare; a tal fine l'articolo 6 Tempi di Progettazione e Costruzione della citata specifica Convenzione (*per la costruzione e gestione di impianto sportivo aperto al pubblico*), allegato "E" a quella urbanistica in atto notaio Metelli, è prescritto che la completa realizzazione dell'opera *deve avvenire prima che venga ultimata per il 40% la parte residenziale, commerciale, alberghiera e/o residenza alberghiera del PL 30 come previsto nella Convenzione Urbanistica...*

In merito all'intervento del previsto impianto sportivo è già stato rilasciato dal Comune di Castelmella il Permesso di Costruire con prot. 10928 del 12.09.2008, a tutt'oggi non ritirato; con comunicazione prot. 11905 del 09.10.2008 veniva richiesta integrazione e fornito preventivo del corrispettivo afferente al *costo di costruzione*; è seguito sollecito da parte della P.A. in data 06.11.09 prot. 13038.

Per interessamento della procedura di Concordato Preventivo presso la P. A. del Comune di Castelmella il termine per il ritiro del Permesso di Costruire era stato prorogato al 31.12.2010; sono a tutt'oggi in corso incontri con gli Amministratori locali, tra l'altro politicamente cambiati rispetto alla gestione che aveva stipulato la citata Convenzione Urbanistica, per verifiche sul destino delle aree di cui trattasi.

Si rimanda alla Tavola allegata DP P5b del PGT 2010, adottato con Delibera del C.C. n. 27 del 27.07.2009 e approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 08.01.2010; oltre ovviamente alla restante strumentazione urbanistica del Comune di Castelmella.

Si allega anche il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Castelmella, a seguito di rituale istanza del sottoscritto perito, in data 01.06.2012 con il Prot. 8145 Tit. 06 Cl. 03; certificato nel quale è riportato, al di là delle destinazioni dei singoli mappali, che i terreni in questione ricadono nella Convenzione Urbanistica stipulata presso il Notaio Adriano Metelli più sopra richiamata.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini valutativi si ritiene opportuno, data la specificità dei beni oggetto si stima, rimandare a quanto già esposto in conclusione della perizia redatta per il Concordato Preventivo; allora si era scritto:

" Si ritiene doveroso, in chiusura della presente trattazione, ricordare ancora che la validità economica dell'iniziativa immobiliare sui terreni in Castelmella sopra descritti, iniziativa volta alla edificazione di strutture residenziali, commerciali ed alberghiere da immettere sul mercato delle costruzioni, è strettamente connessa e dipendente dalla preliminare realizzazione del complesso sportivo di cui più sopra si sono delineate le caratteristiche sotto il profilo amministrativo ed economico.

L'esistenza di un tale polo di attrazione, rivolto ad un bacino di utenza non esclusivamente locale ma anche sovracomunale, si configura inizialmente come un indubbio onere economico di non indifferente impegno per il futuro operatore, ma anche in una prospettiva più estesa temporalmente come il volano per le restanti edificazioni.

Le strutture di tipo sia alberghiero che commerciale sono infatti state previste come complementari al centro sportivo essendo il loro esercizio e la loro futura redditività, almeno nelle previsioni, intesi come elementi economici indotti da tale centro.

Quanto la P.A. di Castelmella in accordo con i privati, che sono peraltro stati i promotori dell'iniziativa, ha organizzato e disposto con gli strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno di scelte politiche sue proprie, si configura sicuramente come una operazione immobiliare, e come tale legittimamente con finalità di lucro per i privati operatori; ma inserita però in un più ampio disegno di natura industriale, quale quella di un centro sportivo di consistenti dimensioni e di ricca dotazione impiantistica, aperto al pubblico e con sicuro ritorno economico, sul

lungo periodo, a pareggio dei costi di realizzazione; centro sportivo comunque da valutarsi, oltre a quanto sopra, anche come un consistente e considerevole patrimonio immobiliare.

Dalle informazioni acquisite nel corso della preparazione della presente perizia si è appreso che nel disegno complessivo di una tale operazione si sarebbero fatte parti attive anche organismi nazionali quali il CONI, con dichiarata disponibilità di supporto finanziario con ricorso al credito sportivo e ad agevolazioni in conto interessi.

Concludendo si può ragionevolmente considerare che l'impegno assunto dai privati operatori proponenti nei confronti dell'Ente Pubblico può sì apparire quale un onere a mo' di pedaggio per più favorevoli operazioni mercantili in ambito edilizio, quali le residenze e le strutture alberghiere e commerciali. La capacità imprenditoriale di seri operatori invece, nel caso in esame, potrebbe configurarsi come la indispensabile premessa per dare l'avvio ad un processo produttivo in ambito urbanistico – edilizio di notevole respiro e di convenienza economica.

D'altro canto il venir meno di una valida capacità imprenditoriale per quanto sopra esposto vanificherebbe anche tutto il resto dell'operazione immobiliare, a partire dall'attribuzione del valore economico ai terreni coinvolti, inducendo inoltre la P.A. di Castelmella a rivedere le proprie scelte urbanistiche"; si tratta di considerazioni ancora oggi valide ma alle quali va aggiunta una previsione di attuazione ulteriormente allontanata nel tempo, vista la grave e perdurante crisi, non solo generale, che grava sul settore immobiliare; inoltre va tenuto presente il condizionamento di politica urbanistica della locale Pubblica Amministrazione, la quale se vede sfumare gli introiti dagli oneri concessori e di urbanizzazione a

seguito delle incertezze sul destino degli originari progetti, potrebbe anche agire condizionando e modificando la destinazione delle aree ora del P.L.

Si potrebbe immaginare, una volta abbandonata l'ipotesi delle strutture sportive, la conversione degli indici volumetrici in destinazioni esclusivamente residenziali, magari di natura convenzionata o sovvenzionata, con il coinvolgimento anche di ALER, una volta verificata e accertata la ingente offerta di iniziative immobiliari private ma nel contempo la penuria ormai consolidata di residenze pubbliche a basso costo.

Si può anche aggiungere che l'assetto urbanistico prefigurato nella citata e attualmente in corso di validità Convenzione, sarà comunque di interesse per la Pubblica Amministrazione anche a fronte di una generale rivisitazione delle specifiche destinazioni d'uso, poiché il mantenimento di una previsione comunque edificatoria non può che giovare economicamente, sotto la forma degli oneri concessori e delle possibili future tassazioni immobiliari.

Tutto ciò premesso, allo scopo della stima si è preso atto che i valori delle aree edificabili in Castelmella ai fini ICI, parametro utilizzato anche nella precedente perizia, sono rimasti immutati da allora poiché la Delibera del C.C. n. 9 del 29.03.2010, ultima in ordine di tempo sull'argomento, ha riconfermato i valori della precedente Delibera del febbraio 2008.

Si può quindi dire che in linea generale il valore di stima in ambito di Concordato Preventivo, che era pari ad €. 13.500.000.00, potrebbe essere anche riconfermato se riferito alla fonte citata della documentazione del Comune di Castelmella; si rimanda quindi alla trattazione delle pagine 22 e 23 della relazione di stima già in atti.

Ciò non di meno va preso atto che da inizio 2010 all'anno attuale si è aggravata la situazione economica nazionale e sopranazionale, con spiragli di uscita quantomai incerti; nel settore immobiliare poi il mercato è completamente fermo e non si ravvisano segnali di ripresa o di ritorno alle logiche commerciali anti crisi; i tentativi di vendita da parte del Liquidatore Giudiziale non hanno sortito alcun esito positivo a fronte del valore di stima sopra riportato e pertanto si ritiene che un tentativo di vendita da parte della presente procedura fallimentare dovrebbe basarsi, anche per le caratteristiche proprie di una vendita forzata e non in regime di libero mercato, su un valore ad oggi quantificabile forfettariamente in €. 9.500.000,00, importo diminuito di circa il 30% rispetto alla precedente valutazione; ciò anche tenendo conto dei molteplici elementi di incertezza sul futuro del piano di sviluppo, quale quello del citato P.L., che a parere del sottoscritto era sovrastimato rispetto alle reali potenzialità sia della zona che della destinazione prefigurata.

Il valore di stima così determinato corrisponde ad un prezzo medio, senza distinzioni fra diverse specifiche destinazioni urbanistiche, pari ad €/mq. 135,00 circa, sicuramente competitivo rispetto ai valori correnti delle aree fabbricabili in Castelmella; valore che trova anche riscontro, a fronte di un considerevole ribasso, con i dati medi delle aree edificabili in Castelmella desumibili dal Listino dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia edito da ProBrixia n. 1 2012, seppur in generale e nell'ipotesi di volumetrie residenziali. Il valore comunque rilevante ed impegnativo di stima è in stretta relazione con la consistenza di 70.000,00 mq. dell'intero comparto.

Tutto ciò premesso si ritiene che complessivamente il valore degli immobili di cui trattasi, costituiti da terreni edificabili con destinazioni urbanistiche

diverse, considerati unitariamente a corpo e conformemente al regime urbanistico vigente, sia stimabile, sulla scorta di quanto sopra esposto, in €. 9.500.000,00 (Euro novemilionicinquecentomila/00).

Dati per il calcolo dell'IMU di legge

Riferimenti:

consistenze come alla precedente pagina 27

tabella valutazioni aree fabbricabili del Comune di Castelmella – valori minimi aggiornati al 2010 - valori approvati dal C.C. n. 9 del 29.03.2010

Istruzioni IMU del Comune di Castelmella

Destinazione urbanistica	consistenza	V. unitario	V. di mercato	Aliquota 7,6/1000
zona C1 residenziale di espansione	mc. 29.793	€/mc. 250	€. 7.448.250	€. 56.606,70
zona C3 alberghiera di espansione	mq. 6.506	€/mq. 180	€. 1.171.080	€. 8.900,20
zona D4 terziaria di espansione	mq. 12.000	€/mq. 180	€. 2.160.000	€. 16.416,00

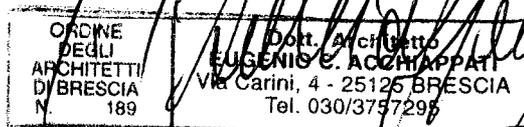
Non vengono computate ai fini del tributo le aree destinate a Servizi, Zone S, le aree destinate a strade e a parcheggi.

CONCLUSIONI

Si rimette la relazione che precede nelle mani del Curatore Dott. Aiardi e del G.D., con l'augurio che possa essere di valido aiuto al corso della procedura.

Brescia, 02 giugno 2012

In fede il Perito
Arch. Eugenio Acchiappati



Ad integrazione della documentazione già in atti, della procedura si producono i
seguenti documenti:

Nota di Trascrizione 6366/4309 del 20.02.2012, Sentenza di Fallimento, Agenzia
del Territorio di Brescia, Servizio della Pubblicità Immobiliare

Nota di Trascrizione 21926/15302 del 23.07.1990 - Ufficio del Registro di Brescia
- Certificato di Denunciata Successione

Nota di Trascrizione 33774/22767 del 07.11.1997 - divisione

Nota di Trascrizione 30921/18158 del 26.07.2000 - compravendita

Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 8145 tit. 06 Cl.03 del 01.06.2012 (in
copia)

Documentazione fotografica

Tavola PGT 2010 DP P5b gennaio 2010 in scala 1: 5.000, con riduzione a stampa,
e ingrandimento dell'area soggetta al PL 30

Tabella valori aree fabbricabili e volantino IMU - Comune di Castelmella

Ispezione Telematica

n. T 537629 del 26/03/2012
Inizio ispezione 26/03/2012 19:06:22
Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6366
Registro particolare n. 4309 Presentazione n. 26 del 20/02/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/01/2012 Numero di repertorio 528/2012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 80052730175
Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente ARCH. EUGENIO ACCHIAPPATI
Indirizzo VIA F. CARINI,4 - 25121 BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune H256 - REZZATO (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 17 Particella 170 Subalterno -
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -
Indirizzo VIA TREPONTI N. civico 33
Piano T

Immobile n. 2
Comune C208 - CASTEL MELLA (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 579 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 24 are 56 centiare

Ispezione Telematica

n. T 537629 del 26/03/2012

Inizio ispezione 26/03/2012 19:06:22

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6366

Registro particolare n. 4309

Presentazione n. 26 del 20/02/2012

Immobile n. 3					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	580	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	97 are 22 centiare
Immobile n. 4					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	581	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	69 are 95 centiare
Immobile n. 5					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	582	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 ettari 85 are 86 centiare
Immobile n. 6					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	583	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 ettari 5 are 27 centiare
Immobile n. 7					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	585	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are
Immobile n. 8					
Comune	C208 - CASTEL MELLA (BS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	586	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	14 are 14 centiare

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "B.ESSE
 COSTRUZIONI S.R.L."
 Sede
 Codice fiscale -
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Ispezione Telematica

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

n. T 537629 del 26/03/2012
Inizio ispezione 26/03/2012 19:06:22
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6366
Registro particolare n. 4309 *Presentazione n. 26 del 20/02/2012*

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale B.ESSE COSTRUZIONI S.R.L.
Sede REZZATO (BS)
Codice fiscale 02946800980
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione Telematica

	n. T 398949 del 27/06/2012
	Inizio ispezione 27/06/2012 16:48:47
Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21926

Registro particolare n. 15302

Data di presentazione 23/07/1990

MOD. 300
MODULARIO
F. - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI BRESCIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 23 LUG. 1990	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 83	N. DI REGISTRO GENERALE 2 1926	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 15302
---	--	--	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO												
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE atto amministrativo											
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	NUMERO DEL REPERTORIO										
	28 04 88	11 / 2033										
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)					PROVINCIA (SIGLA)					
	2	UFFICIO REGISTRO DI BRESCIA					BS					
	SEDE: COMUNE	BRESCIA										
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE												
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE										CODICE 305	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>											
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA	
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE										CODICE	
	DESCRIZIONE										CODICE	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO				
	24 02 88				<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				
ALTRI DATI												
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE							
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>				QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/>				QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>			
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME											

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	6	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ.	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	2	BOLLO L.			103142
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		IL CONSERVATORE	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	4000	TIMBRO A CALENDARIO	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	4000		

QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVO NEGOZIALE PROGRAMMATTO NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
1	PADERNO FRANCIACORTA	G217	T		3	201		T		290	
2	PADERNO	G217	U		13	157	1	A/4			6
3			U		13	944		X			
4	PADERNO	G217	U		13	157	2	A/1		17	
5	RONCADELLE	H525	T		15	35		T		5930	
6	RONCADELLE	H525	T		15	36	1	R			
7	RONCADELLE	H525	T		15	37		R			35
8	RONCADELLE	H525	T		15	39		R		1180	
9	RONCADELLE	H525	T		15	42	2	R			
10	RONCADELLE	H525	U		15	130		A/4			3,5
11			U		15	224	1	X			
12	RONCADELLE	H525	U		15	224	4	A/2			21
13			U		15	223		X			
14	CASTELMELLA	C208	T		1	3		X			9
15	CASTELMELLA	C208	T		1	4		X			16
16	CASTELMELLA	C208	T		1	5		X			6

MOD. 303
MODULARIO
F - TASSE - 147



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI BRESCIA

ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 1
 (PER QUADRO B DI NOTE DI TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE)

RISERVATO ALL'UFFICIO

<p>DATA DELLA RICHIESTA</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="font-size: small;">GG</td> <td style="font-size: small;">MM</td> <td style="font-size: small;">AA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">LUG.</td> <td style="text-align: center;">1990</td> </tr> </table>	GG	MM	AA	23	LUG.	1990	<p>N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; font-size: 2em; font-family: cursive;">83</div>
GG	MM	AA					
23	LUG.	1990					

ALLEGATO N° 1 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESS. COMP. NEGOZIALE PROGR. IMMOB. NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE							DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE			
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)							INDIRIZZO			
COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI	
17	CASTELMELLA	C208	T	1	73		T		260		
COD. COMUNE CAT. SEZ. FOGLIO PARTIC. SUB. VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA											
18	CASTELMELLA	C208	T	1	204		T		26		
19	CASTELMELLA	C208	T	1	44		T		70		
20	CASTELMELLA	C208	T	1	106		T		5560		
21	CASTELMELLA	C208	T	3	38		T		3480		
22	CASTELMELLA	C208	T	3	39		T	14	3510		
23	CASTELMELLA	C208	T	3	21		T	3	2410		
24	CASTELMELLA	C208	T	3	122		T			103144	
25	CASTELMELLA	C208	T	3	123		T		100		
26	CASTELMELLA	C208	T	3	171		T		10		

Ispezione Telematica

	n. T 402122 del 27/06/2012
	Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24
Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n.	33774		
Registro particolare n.	22767	Presentazione n. 5	del 07/11/1997

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

<i>Descrizione</i>	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
<i>Data</i>	21/10/1997	<i>Numero di repertorio</i>	56763
<i>Notaio</i>	CONTI ELIGIO	<i>Codice fiscale</i>	CNT LGE 40R31 B157 B
<i>Sede</i>	BRESCIA	(BS)	

Dati relativi alla convenzione

<i>Specie</i>	ATTO TRA VIVI
<i>Descrizione</i>	131 DIVISIONE
<i>Voltura catastale automatica</i>	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	2	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1

<i>Immobile n.</i>	1				
<i>Comune</i>	B157 - BRESCIA	(BS)			
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Sezione urbana</i>	CAI Foglio 8	<i>Particella</i>	2971	<i>Subalterno</i>	505
<i>Natura</i>	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	<i>Consistenza</i>	13 metri quadri		

<i>Immobile n.</i>	2				
<i>Comune</i>	B157 - BRESCIA	(BS)			
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Sezione urbana</i>	CAI Foglio 8	<i>Particella</i>	2971	<i>Subalterno</i>	506
<i>Natura</i>	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	<i>Consistenza</i>	13 metri quadri		

Ispezione Telematica

n. T 402122 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33774

Registro particolare n. 22767

Presentazione n. 5

del 07/11/1997

Immobile n. 3

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	507
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	3 vani		

Immobile n. 4

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	508
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	3 vani		

Immobile n. 5

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	517
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	12.5 vani		

Immobile n. 6

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	523
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5 vani		

Immobile n. 7

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	524
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6.5 vani		

Immobile n. 8

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	531
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7.5 vani		

Immobile n. 9

Comune	G217 - PADERNO FRANCIACORTA	(BS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 13	Particella	157	Subalterno	501
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6.5 vani		

Ispezione Telematica

	n. T 402122 del 27/06/2012
	Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24
Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n.	33774		
Registro particolare n.	22767	Presentazione n. 5	del 07/11/1997

Immobile n. 10

Comune	G217 - PADERNO FRANCIACORTA	(BS)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	3 Particella	201	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 2 are 90 centiare

Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 503
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	13 metri quadri

Immobile n. 2

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 504
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	13 metri quadri

Immobile n. 3

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 509
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	1.5 vani

Immobile n. 4

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 511
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	3 vani

Immobile n. 5

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 518
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	1.5 vani

Immobile n. 6

Comune	B157 - BRESCIA	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella 2971	Subalterno 519

Ispezione Telematica

n. T 402122 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33774

Registro particolare n. 22767

Presentazione n. 5

del 07/11/1997

Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	3.5 vani		
Immobile n. 7					
Comune	B157 - BRESCIA		(BS)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	525
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4 vani		
Immobile n. 8					
Comune	B157 - BRESCIA		(BS)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	526
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4.5 vani		
Immobile n. 9					
Comune	B157 - BRESCIA		(BS)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CAI Foglio 8	Particella	2971	Subalterno	528
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	76 metri quadri		
Immobile n. 10					
Comune	C208 - CASTEL MELLA		(BS)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3 Particella 38	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	34 are 80 centiare		
Immobile n. 11					
Comune	C208 - CASTEL MELLA		(BS)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3 Particella 39	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	14 ettari 35 are 10 centiare		
Immobile n. 12					
Comune	C208 - CASTEL MELLA		(BS)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3 Particella 21	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	3 ettari 24 are 10 centiare		
Immobile n. 13					
Comune	C208 - CASTEL MELLA		(BS)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	1 Particella 73	Subalterno	-		

Ispezione Telematica

n. T 402122 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33774

Registro particolare n. 22767

Presentazione n. 5 del 07/11/1997

Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are
Immobile n. 14			
Comune	C208 - CASTEL MELLA	(BS)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	3 Particella 171	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 centiare
Immobile n. 15			
Comune	C208 - CASTEL MELLA	(BS)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	3 Particella 122	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 10 centiare
Immobile n. 16			
Comune	C208 - CASTEL MELLA	(BS)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	3 Particella 123	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are
Immobile n. 17			
Comune	C208 - CASTEL MELLA	(BS)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	1 Particella 204	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 centiare

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome GUAINERI Nome PIER CARLO
 Nato il 25/05/1937 a MILANO (MI)
 Sesso M Codice fiscale GNR PCR 37E25 F205 E
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome GUAINERI Nome MARIA IDA
 Nata il 17/10/1940 a MILANO (MI)
 Sesso F Codice fiscale GNR MRD 40R57 F205 R
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Ispezione Telematica

n. T 402122 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:52:24

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33774

Registro particolare n. 22767

Presentazione n. 5 del 07/11/1997

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome GUAINERI

Nome PIER CARLO

Nato il 25/05/1937 a MILANO

(MI)

Sesso M Codice fiscale GNR PCR 37E25 F205 E

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome GUAINERI

Nome MARIA IDA

Nata il 17/10/1940 a MILANO

(MI)

Sesso F Codice fiscale GNR MRD 40R57 F205 R

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione Telematica

n. T 404430 del 27/06/2012
Inizio ispezione 27/06/2012 16:55:01
Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30921
Registro particolare n. 18158 Presentazione n. 196 del 26/07/2000

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/07/2000
Notaio METELLI ADRIANO
Sede BRESCIA (BS)
Numero di repertorio 76840
Codice fiscale MTL DRN 34T29 B157 G

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C208 - CASTEL MELLA (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 21 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 24 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune C208 - CASTEL MELLA (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 38 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 34 are 80 centiare

Immobile n. 3

Comune C208 - CASTEL MELLA (BS)

Ispezione Telematica

n. T 404430 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:55:01

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30921

Registro particolare n. 18158

Presentazione n. 196 del 26/07/2000

Catasto	TERRENI			
Foglio	3	Particella	39	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza 14 ettari 35 are 10 centiare

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome ARICI Nome GIUSEPPE
 Nato il 13/03/1937 a GUSSAGO (BS)
 Sesso M Codice fiscale RCA GPP 37C13 E271 A
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 3/5 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome CANTONI Nome PIETRO
 Nato il 07/09/1946 a BRESCIA (BS)
 Sesso M Codice fiscale CNT PTR 46P07 B157 G
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/5 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome GUAINERI Nome MARIA IDA
 Nata il 17/10/1940 a MILANO (MI)
 Sesso F Codice fiscale GNR MRD 40R57 F205 R
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A SENSI LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151, IL SIGNOR CANTONI PIETRO HA DICHIARATO CHE PUR TROVANDOSI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL PROPRIO CONIUGE MAGHINI ELISABETTA (NATA A PONCARALE FLERO (BS) IL 24 GENNAIO 1949), IL BENE ACQUISTATO CON L'ATTO IN OGGETTO NON E OGGETTO DELLA COMUNIONE IN QUANTO PAGATO CON DANARO PROVENIENTE DALLA VENDITA DI BENE PERSONALE ED IN OGNI CASO CON DANARO CHE NON FA PARTE DELLA COMUNIONE. LA SIGNORA MAGHINI ELISABETTA HA CONFERMATO LA DICHIARAZIONE DEL CONIUGE, SENZA ALCUNA ECCEZIONE O RISERVA. IL TERRENO E STATO VENDUTO CON I CORRISPONDENTI DIRITTI DI ACQUA D'IRRIGAZIONE. PREZZO PATTUITO LIRE 3.800.000.000 (TREMILIARDIOTTOCENTOMILIONI), REGOLARMENTE PAGATO E QUIETANZATO CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. L'UTILE POSSESSO ED IL MATERIALE

Ispezione Telematica

n. T 404430 del 27/06/2012

Inizio ispezione 27/06/2012 16:55:01

Richiedente CCHGNE per conto di acchiappati

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30921

Registro particolare n. 18158

Presentazione n. 196 *del* 26/07/2000

GODIMENTO DEGLI IMMOBILI IN CONTRATTO SI INTENDONO TRASFERITI NELLA PARTE ACQUIRENTE DAL 18 LUGLIO 2000, PER TUTTI GLI EFFETTI UTILI ED ONEROSI PRECISANDOSI CHE IL CANONE DI AFFITTANZA FINO AL 10 NOVEMBRE 2000 VERRA RISCOSSO DALLA PARTE VENDITRICE. LA PARTE VENDITRICE HA ASSUNTO NEI CONFRONTI DELLA PARTE ACQUIRENTE LE GARANZIE DI LEGGE DICHIARANDO CHE GLI IMMOBILI IN CONTRATTO SONO DI SUA ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA, LIBERI DA ISCRIZIONI IPOTECARIE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DA PRIVILEGI ANCHE FISCALI, SALVO SERVITU DI METANODOTTO CHE GRAVA IL TERRENO IN LATO OVEST DEI MAPPALI 21, 160, NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL TERRENO ACQUISTATO E CONDOTTO IN AFFITTANZA DAL SIGNOR FERRARI GIOVANNI LUIGI E HA DICHIARATO DI SUBINGREDIRE NELL'AFFITTANZA IN CORSO IN LUOGO E STATO DELLA PARTE VENDITRICE LA QUALE HA DICHIARATO DI AVERE NOTIFICATO IN DATA 30 MARZO 2000, NEI MODI PREVISTI DAGLI ARTT. 8 E 7 DELLE LEGGI 590/65 - 817/71 LA PROPOSTA DI VENDITA AL CONDUTTORE CHE NON HA COMUNICATO ALCUNA ACCETTAZIONE NEI TERMINI.

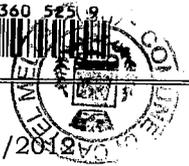


Comune di Castel Mella

(Provincia di Brescia)

Piazza Nuova n. 3 - 25030 Castel Mella (B)

Tel. 030/25.50.811 Fax 030/25.50.892 www.comune.castelmella.it
C.F. e P.IVA 00886000173



Prot. n. 8145
Tit. 06 cl. 03

Castel Mella li, 01/06/2012

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. n.380 del 06/06/2001 - art.30

Il Responsabile dell'Area Tecnica e Pianificazione del Territorio

VISTA la richiesta del Dott. Arch. **EUGENIO ACCHIAPPATI**, con studio a **Brescia, in Via IV Carini n.4**, in data **29/05/2012** Prot. **7896** intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei mappali sotto specificati;

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

VISTO il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 08.01.2010 (pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 21 del 26.05.2010);

CERTIFICA

che l'area individuata nel foglio del N.C.T.R. contraddistinta dai mappali sotto elencati ha le seguenti destinazioni :

- foglio n° 3 particella 579 è compresa

Nel PGT APPROVATO parte come Zona "D3 - ALBERGHIERO ESISTENTE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo ~~79~~ delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "S2 - AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

- foglio n° 3 particella 580 è compresa

Nel PGT APPROVATO parte come Zona "D3 - ALBERGHIERO ESISTENTE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 79 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "D2 - COMMERCIALE ESISTENTE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 78 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "S2 - AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 102,105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "S4 - AREE PARCHEGGIO" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 103,107 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

- foglio n° 3 particella 581 è compresa

Nel PGT APPROVATO parte come Zona "D2 – COMMERCIALE ESISTENTE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 78 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "S2 – AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 102,105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "S4 – AREE PARCHEGGIO" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 103,107 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "B2 – AMBITO TERRITORIALE ESTENSIVO" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 76 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

- foglio n° 3 particella 582 è compresa

Nel PGT APPROVATO come Zona "S2 – AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 102,105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole;

- foglio n° 3 particella 583 è compresa

Nel PGT APPROVATO parte come Zona "S4 – AREE PARCHEGGIO" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 103,107 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come Zona "B2 – AMBITO TERRITORIALE ESTENSIVO" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 76 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

- foglio n° 3 particella 585 è compresa

Nel PGT APPROVATO parte come Zona "S2 – AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 102,105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

- foglio n° 3 particella 586 è compresa

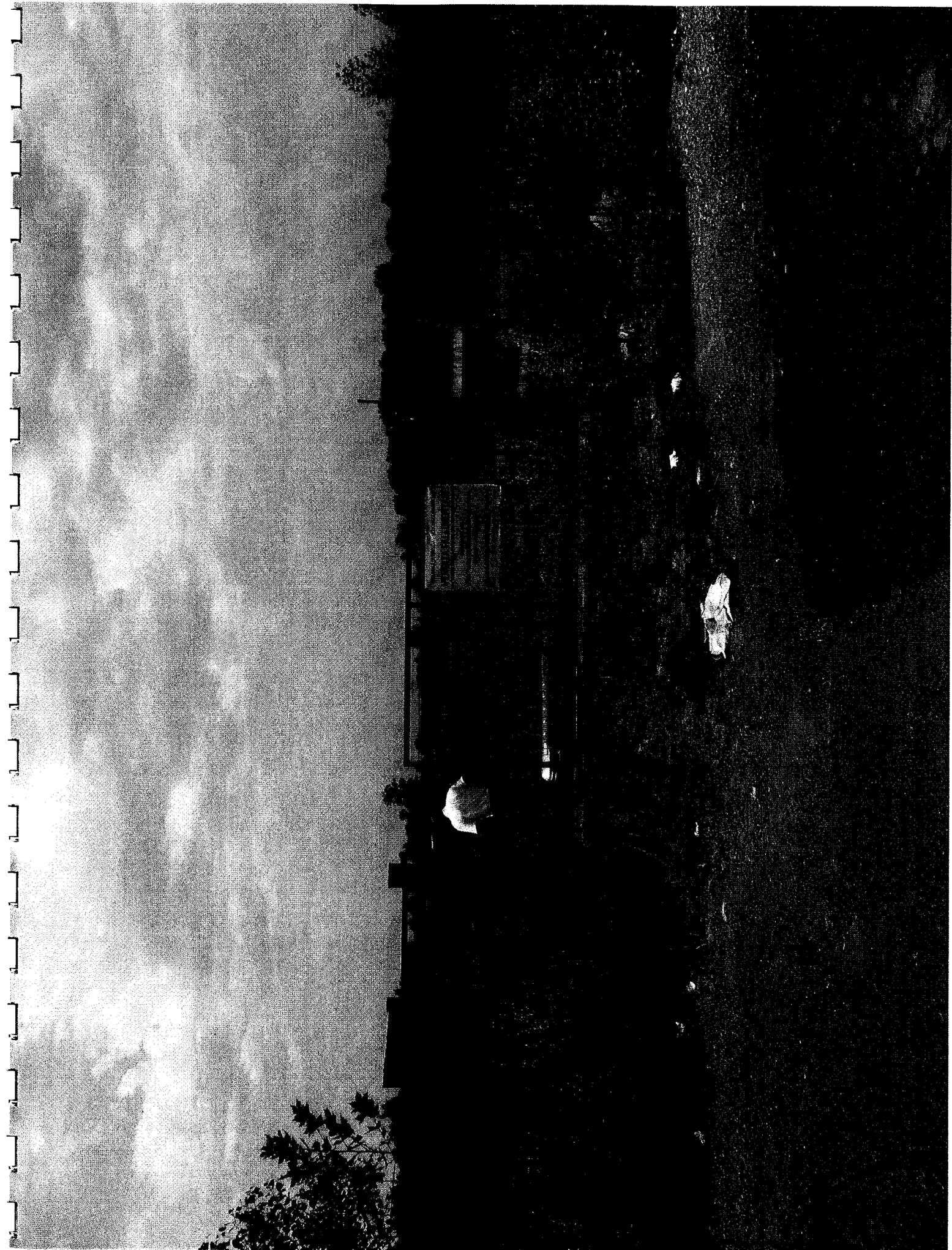
Nel PGT APPROVATO parte come Zona "S2 – AREE PER IL VERDE" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 102,105 delle norme tecnico-urbanistiche di attuazione del Piano delle Regole, parte come "STRADA";

Si precisa che tutti i mappali predetti ricadono nella convenzione urbanistica stipulata presso il Notaio Adriano Metelli di Brescia in data 03.09.2007 rep. 95376 – racc. 40323 relativa al Piano di Lottizzazione n. 30;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

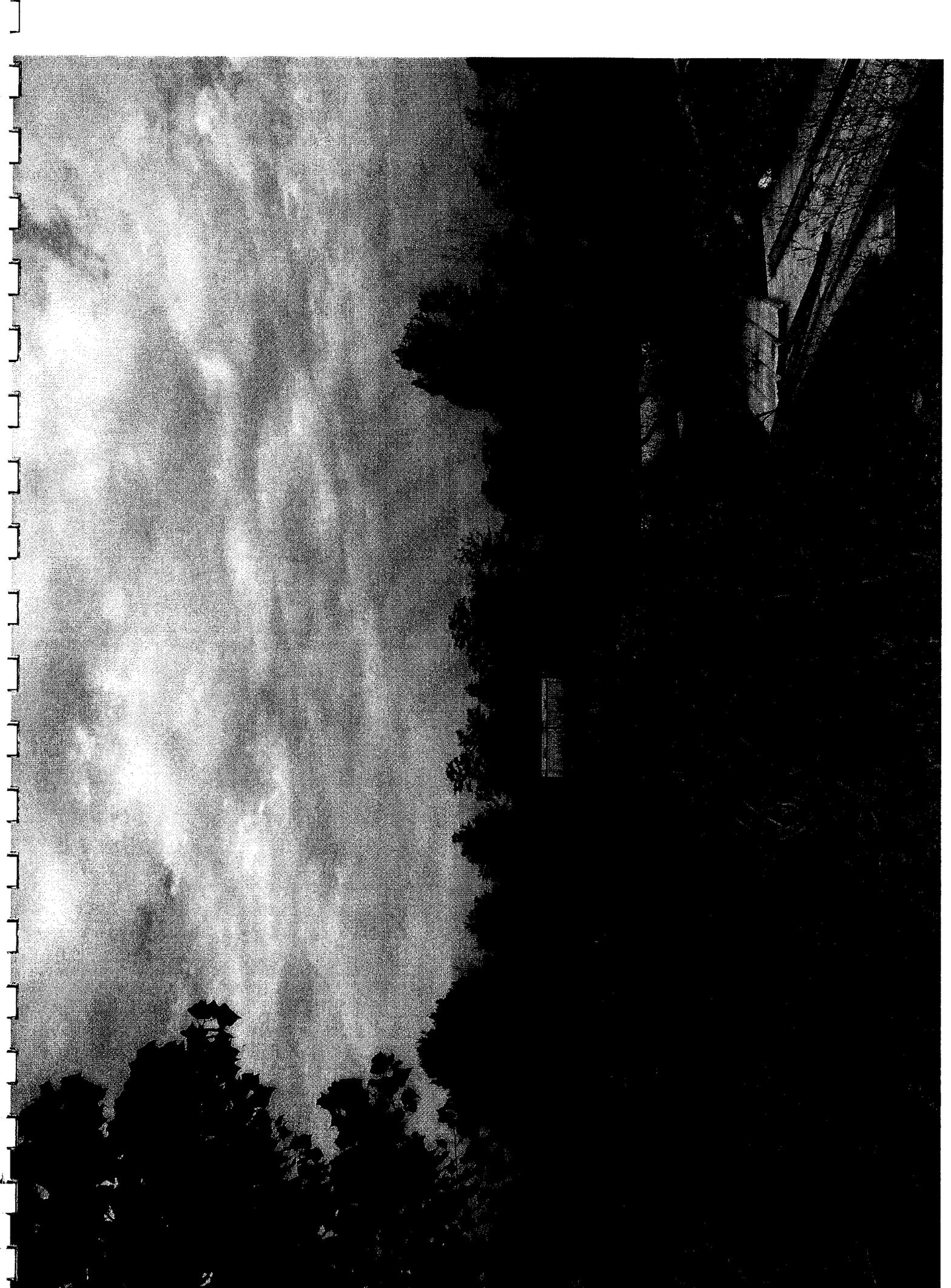
Geom. Claudia Piccini





DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

Dot. **Artemio**
EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3757295



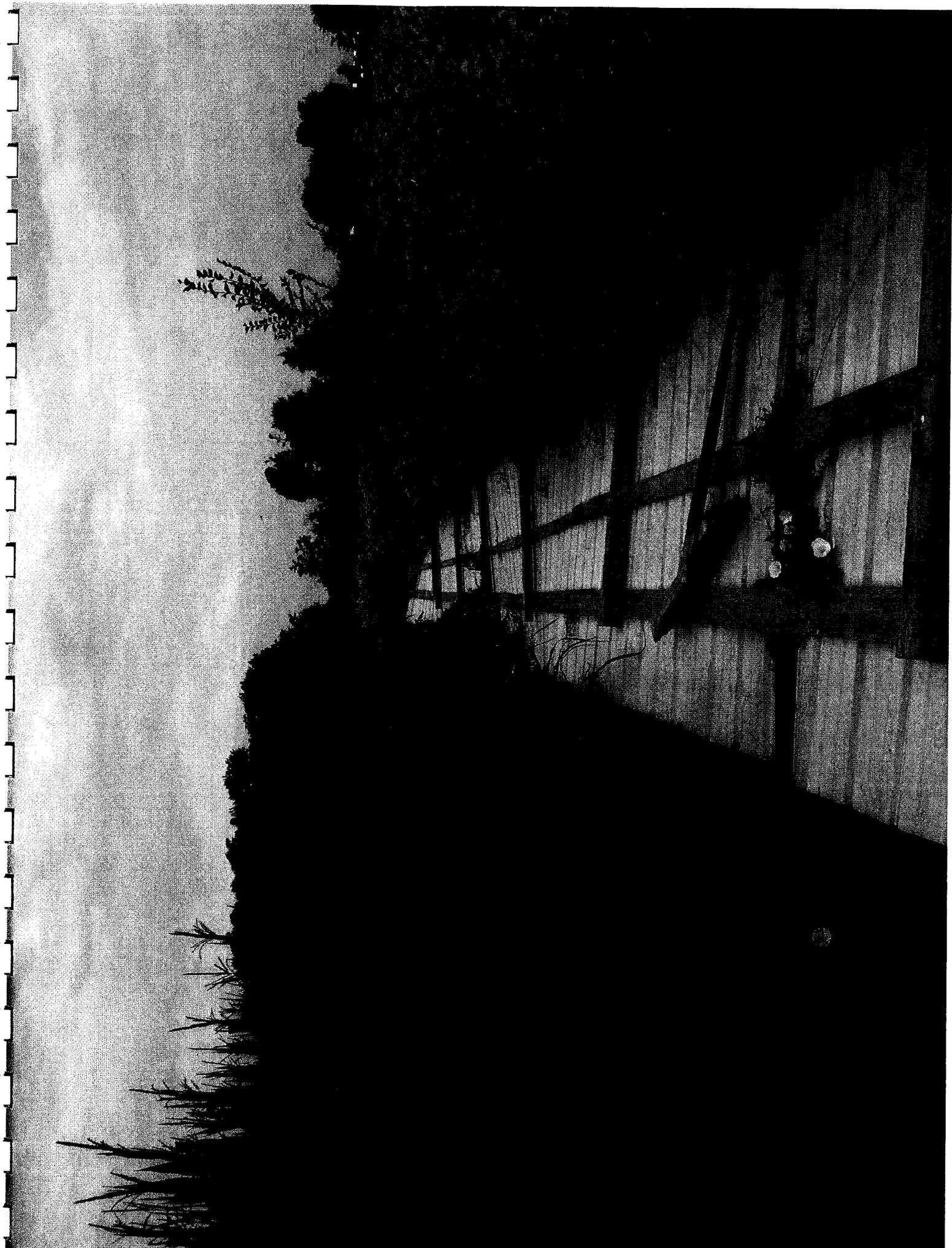
9
ARCHIVETTI
DI BRESCIA
N. 189

EUGENIO C. ACCIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3757295



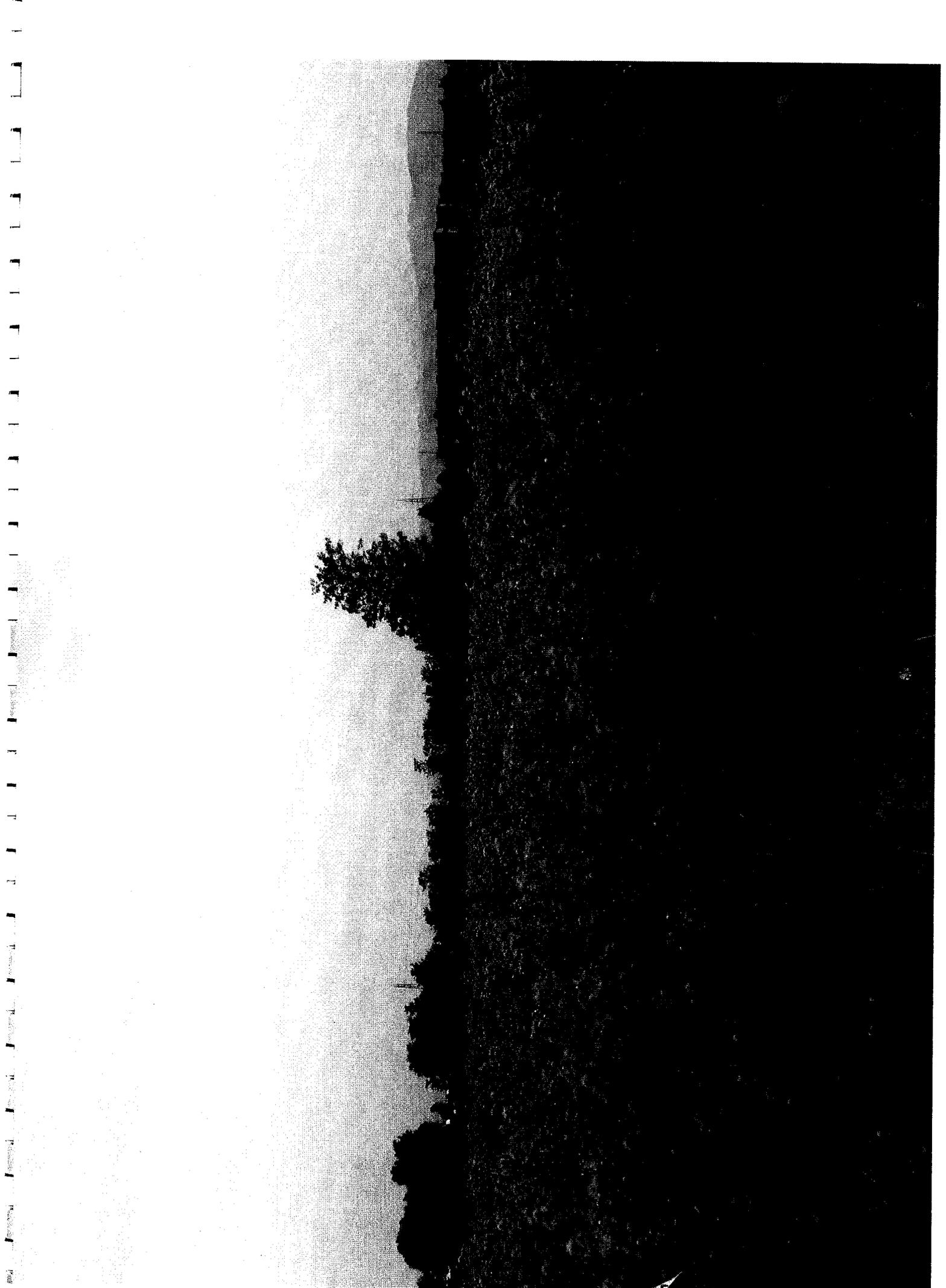
DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

Dot. Architetto
EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carni, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3757295



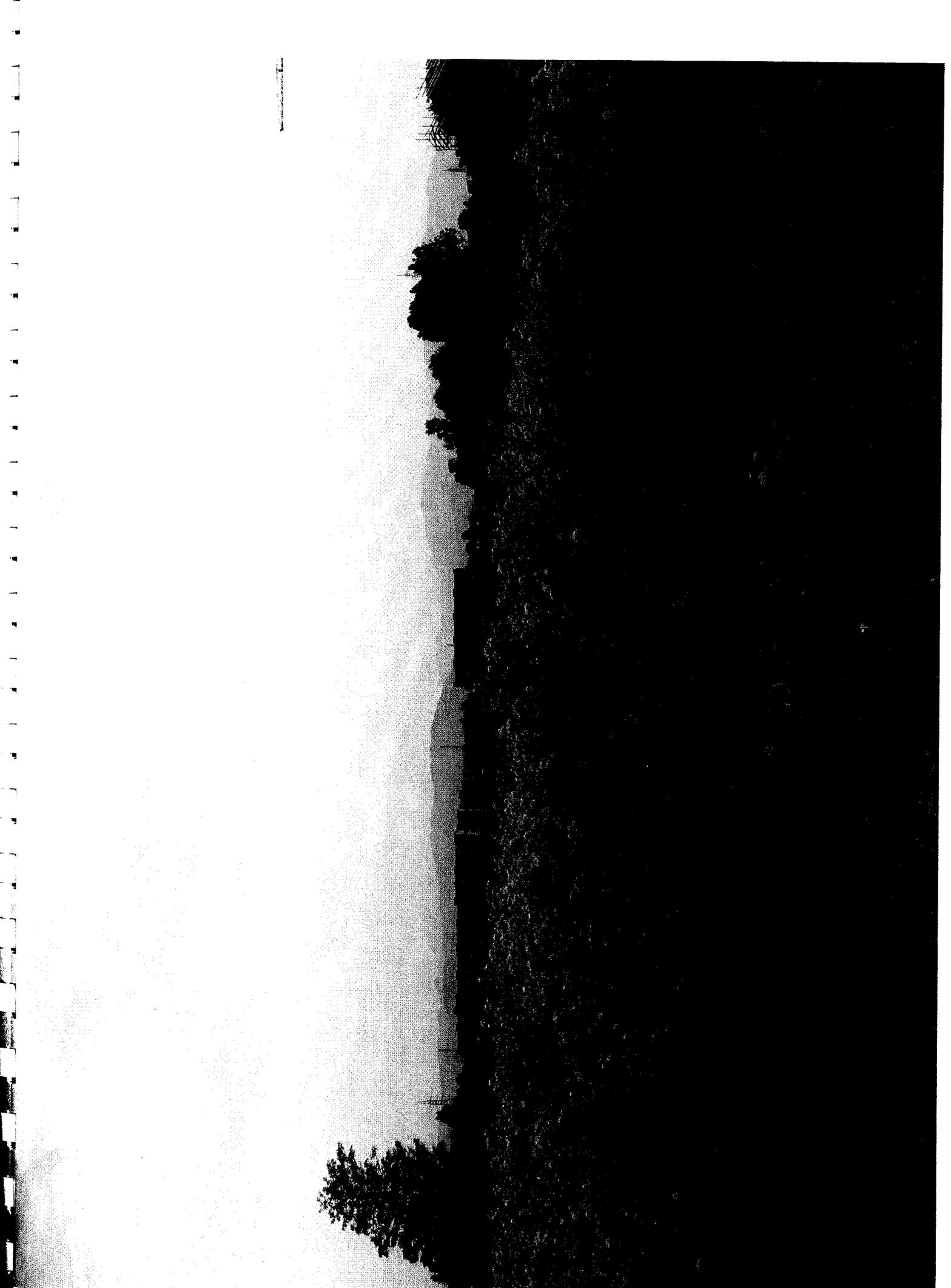
DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
tel. 030/3757295



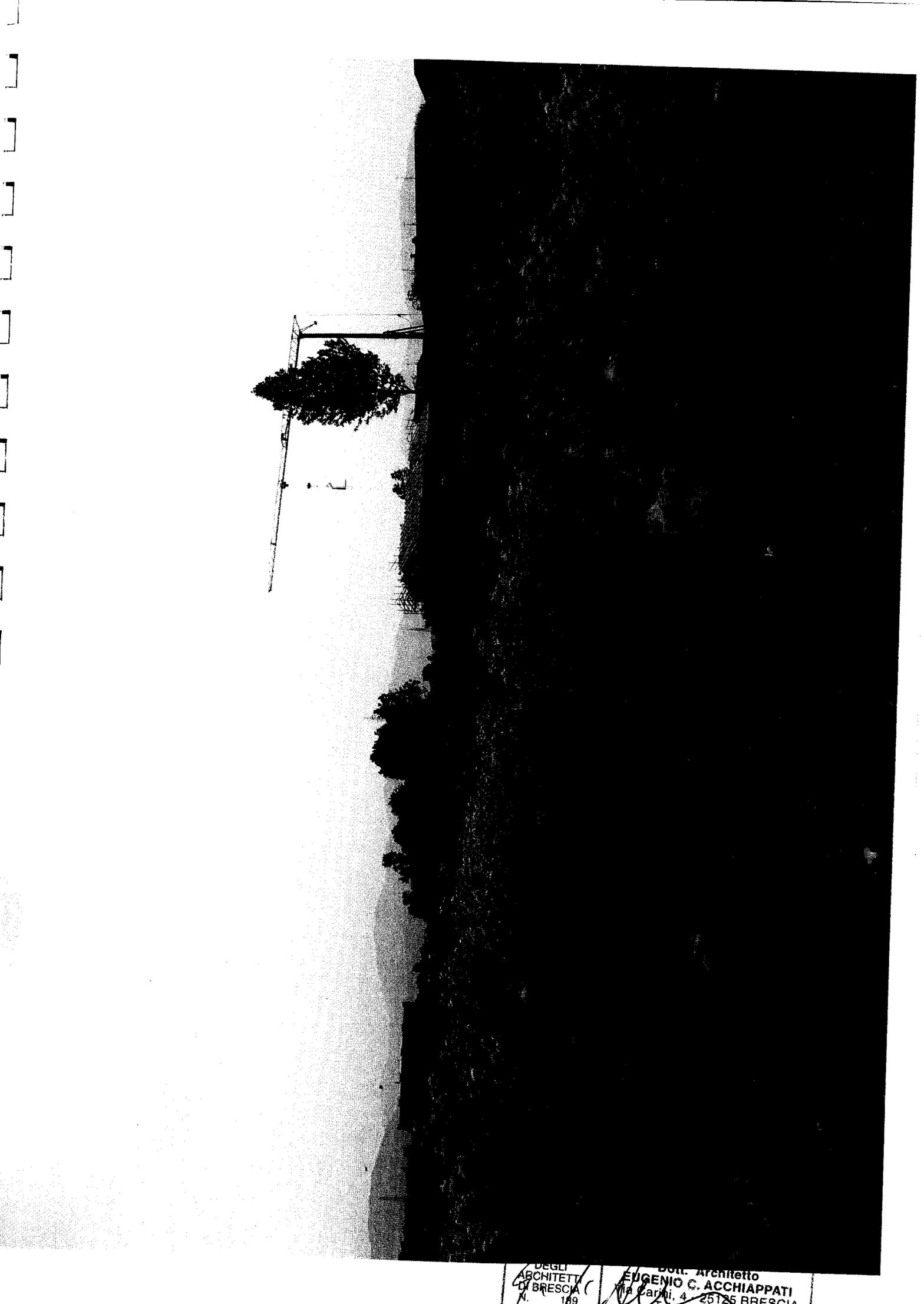
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

Eugenio C. ACCHIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3737295



ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 199

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



DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

Dott. Architetto
EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carli, 4 - 25126 BRESCIA

ARCHITETTI
BRESCIA
N. 189

EGENIO C. ACCIAPPATI
Via Garini - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3157295

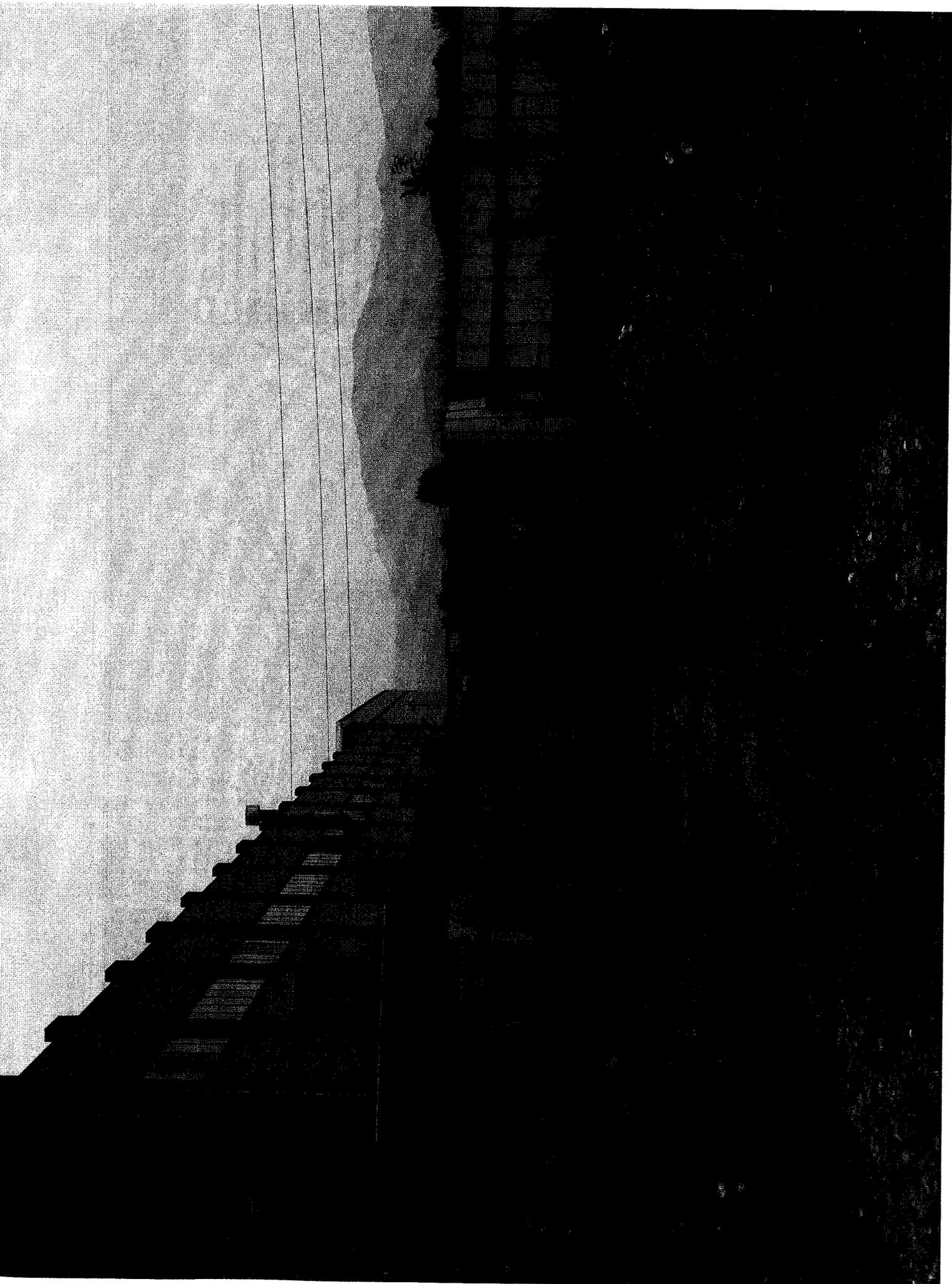


DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA
N. 189

EUGENIO C. ACCIAPPATI
Via Carini, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/3757295



DI BRESCIA
Via Carpi, 4 - 25125 BRESCIA
Tel. 030/6757295

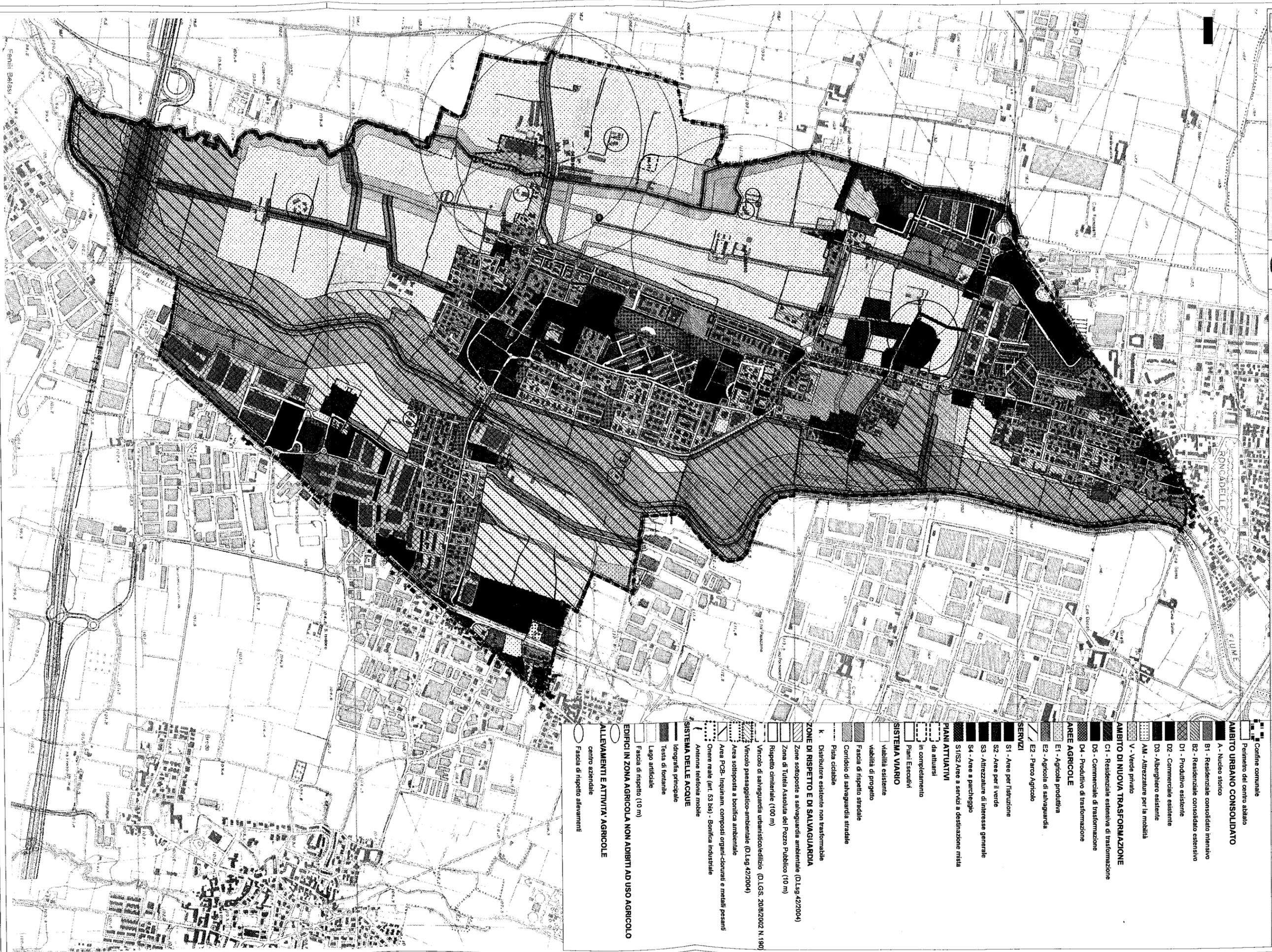


DEGLI
ARCHITETTI
DI BRESCIA

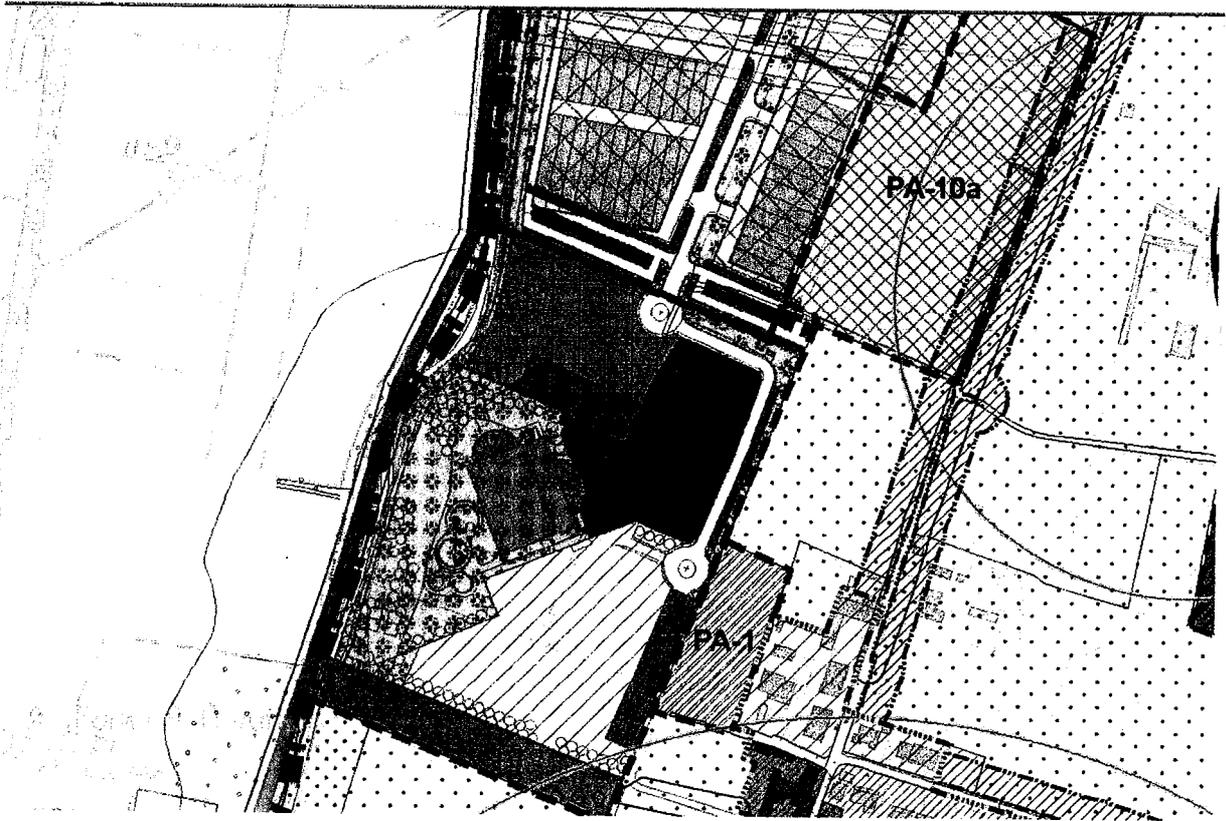
Dott. Architetto
EUGENIO C. ACCHIAPPATI
Via Carni, 4 - 25125 BRESCIA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010
 Documento di Piano
 Previsioni di Piano



- Confine comunale
- Perimetro del centro abitato
- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
 - A - Nucleo storico
 - B1 - Residenziale consolidato intensivo
 - B2 - Residenziale consolidato estensivo
 - D1 - Produttivo esistente
 - D2 - Commerciale esistente
 - D3 - Albergo esistente
 - AM - Attrezzature per la mobilità
 - V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
 - C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
 - D5 - Commerciale di trasformazione
 - D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
 - E1 - Agricola produttiva
 - E2 - Agricola di salvaguardia
 - E3 - Parco Agricolo
- SERVIZI**
 - S1 - Aree per l'istruzione
 - S2 - Aree per il verde
 - S3 - Attrezzature di interesse generale
 - S4 - Aree a parcheggio
 - S1/S2 Aree a servizi a destinazione mista
- PIANI ATTUATIVI**
 - In completamento
 - Piani Esecutivi
- SISTEMA VIARIO**
 - visibilità esistente
 - visibilità di progetto
 - Fascia di rispetto stradale
 - Corridoio di salvaguardia stradale
 - pista ciclabile
- K. Distributore esistente non trasformabile**
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
 - Zona sottoposta a salvaguardia ambientale (D.Lsg. 42/2004)
 - Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
 - Rispetto orientale (100 m)
 - Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N. 190)
 - Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg. 42/2004)
 - Area sottoposta a bonifica ambientale
 - Area PCBs - inquinanti composti organo-clorurati e metalli pesanti
 - Opere reali (art. 53 bis) - Bonifica industriale
 - Antenna telefonia mobile
- SISTEMA DELLE ACQUE**
 - Idrografia principale
 - Testa di fontane
 - Lago artificiale
 - Fascia di rispetto (10 m)
- EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO**
- ALLEVAMENTI E ATTIVITA' AGRICOLE**
 - centro aziendale
 - Fascia di rispetto allevamenti





Comune di Castel Mella

(Provincia di Brescia)

Piazza Nuova n. 3 - 25030 Castel Mella (BS)

Tel. 030/25.50.811 Fax 030/25.50.892 www.comune.castelmella.bs.it
C.F. e P.IVA 00886000173

TABELLA VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI

valori minimi aggiornati al 2010

valori approvati dal C.C. n. 9 del 29/03/2010

a) Valore per metro cubo edificabile **residenziale**

zona A	nucleo antico
zona B	residenziale consolidato
zona C	residenziale di trasformazione (PL)

euro	250,00
------	--------

b) Valore per metro quadrato edificabile **commerciale** al lordo di standard urbanistici

zona D2	commerciale esistente
zona D5	commerciale di trasformazione

euro	180,00
------	--------

c) Valore per metro quadrato edificabile **artigianale/industriale** al lordo di standard urbanistici

zona D1	produttivo esistente
zona D4	produttivo di trasformazione

euro	100,00
------	--------

d) Valore per metro quadrato edificabile **turistico/alberghiero** al lordo di standard urbanistici

zona D3	turistico/alberghiero esistente
---------	---------------------------------

euro	180,00
------	--------

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
Geom. Marco Rigosa

IL PRESENTE VOLANTINO HA CARATTERE PURAMENTE INFORMATIVO.

LA NORMATIVA NAZIONALE DI RIFERIMENTO

- ❖ D.L. n° 2011/2011 convertito dalla L. n° 21/4/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 - Istituzione dell'imposta Municipale Unica di tipo sperimentale.
- ❖ D.Lgs. n° 504/1992 - Istituzione dell'ICI - per i soli articoli richiamati.
- ❖ D.Lgs. n° 23/2011, articoli 8 e 9 in quanto compatibili - Istituzione dell'imposta Municipale Unica e abolizione dell'ICI.
- ❖ D.Lgs. n° 446/1997, articoli 52 e 59 - Potere regolamentare in materia di tributi locali.
- ❖ D.L. n° 16/2012 convertito dalla Legge n° 44/2012.

- Ufficio Tributi -



IMU 2012 (ex ICI)

Imposta Municipale Unica di Tipo Sperimentale

Cosa Cambia dal 01/01/2012

DAL PRIMO GENNAIO 2012 L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) È SOSTITUITA DALL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) DI TIPO SPERIMENTALE.

Dal 01/01/2012, quindi, non esiste più l'ICI e le norme che la riguardano (contenute nel D.Lgs. n° 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni), se non espressamente richiamate dal D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 21/4/2011 (c.d. Decreto Salva Italia) e dal D.L. n° 16/2012 (c.d. Decreto sulle semplificazioni).

La nuova imposta avrà un periodo di applicazione sperimentale dal 01/01/2012 al 31/12/2014; successivamente (a partire dal 01/01/2015), l'imposta entrerà a pieno regime con possibili variazioni.

Sintesi delle Principali Novità

L'IMU ricalca, in buona sostanza, l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) sia per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti passivi, sia per quanto riguarda le fattispecie immobiliari sottoposte a tassazione (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli), sia per il metodo di determinazione della loro base imponibile. Emergono, tuttavia, sostanziali novità che possono essere di seguito riassunte senza la pretesa di ritenerle esaustive:

1. **REINTRODUZIONE dell'obbligo di versamento dell'imposta dovuta per l'abitazione principale che viene limitata ad una sola unità catastale (eliminando il concetto degli alloggi contigui) ove il soggetto passivo (contribuente tenuto al versamento) e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.**
Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale si detrae una somma complessiva (detrazione ordinaria) di € 200,00. La detrazione può essere maggiorata di € 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni (fino al compimento del 26° anno d'età) a patto che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale. L'importo complessivo di tale maggiorazione, non può superare l'importo massimo di € 400,00;
2. **LIMITAZIONE del numero e della tipologia delle pertinenze all'abitazione principale (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7);**
3. **RIDEFINIZIONE E DIVERSIFICAZIONE dei coefficienti di capitalizzazione (moltiplicatori) da applicare alle rendite catastali dei fabbricati (che vanno rivalutate del 5%) ed ai redditi dominicali dei terreni agricoli (che vanno rivalutati del 25%) per la determinazione della base imponibile;**
4. **ASSOGGETTAMENTO all'imposta dei FABBRICATI RURALI (come meglio definiti dall'articolo 9, commi 3, 3-bis e 3-ter, D.L. n° 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n° 133/1994);**
5. **OBBLIGO DI VERSAMENTO dell'imposta tramite modello F24 (non più tramite i bollettini postali);**
6. **INTRODUZIONE della quota d'imposta a favore dello Stato gravante sugli immobili diversi dall'abitazione principale e pertinenze e dagli immobili strumentali all'agricoltura;**
7. **NON APPLICABILITÀ delle agevolazioni già previste per l'ICI, relative agli immobili concessi in USO GRATUITO a familiari.**

Si rimanda, comunque, alle norme che regolano la nuova imposta per le analisi di dettaglio.

Orari di ricevimento al pubblico PER INFORMAZIONI:

❖ Lunedì	11.00 - 13.00 e 16.00 - 19.00;
❖ Martedì	11.00 - 13.00;
❖ Mercoledì	08.30 - 12.00;
❖ <u>Giovedì</u>	<u>CHIUSO;</u>
❖ Venerdì	08.30 - 12.00;
❖ <u>Sabato</u>	<u>CHIUSO.</u>

ATTENZIONE

SI RICORDA CHE IL PERSONALE DELL'UFFICIO NON EFFETTUA I CONTEGGI DELL'IMPOSTA DOVUTA DAL CONTRIBUENTE E NON COMPILA IL MODELLO F24.

Per ulteriori informazioni o maggiori chiarimenti:

Przełaz ul. 100 Italiani 6
25030 - Castel Mella (BS)

Tel. 030/25.50.845
Tel. 030/25.50.843
Fax. 030/25.50.892

e-mail: tributi@comune.castelmella.bs.it

www.comune.castelmella.bs.it
(sezione "Tributi")

CODICI TRIBUTO PER IL PAGAMENTO TRAMITE MODELLO F24

3912	IMU - abitazione principale e pertinenze - COMUNE	3916	IMU - aree fabbricabili - COMUNE
3913	IMU - fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE	3917	IMU - aree fabbricabili - STATO
3914	IMU - terreni agricoli - COMUNE	3918	IMU - altri fabbricati - COMUNE
3915	IMU - terreni agricoli - STATO	3919	IMU - altri fabbricati - STATO

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo sono esposti nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "importi a debito versati" con le seguenti indicazioni:

- Nello spazio "codice ente/codice comune" è riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, reperibile nella tabella pubblicata sul sito internet www.ggeziadefrate.gov.it o chiamando i Comuni in cui gli immobili sono situati (per il Comune di Castel Mella il codice catastale è: C208);
- Nello spazio "Acc." barrare la casella se il pagamento si riferisce all'acconto;
- Nello spazio "Saldo" barrare la casella se il pagamento si riferisce al saldo;
- Nello spazio "Numero immobili" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- Nello spazio "Anno di riferimento" dev'essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Come si calcola l'IMU

Si riassumono nella tabella sottostante tutte le basi di calcolo in cui sono indicate le rivalutazioni e i codici moltiplicatori per effettuare il calcolo dell'IMU, relativamente a tutte le categorie catastali:

Categorie Catastali	Base di Calcolo
DA - A1 - A9 - comprese	[(Rendita Catastale + 5%) x 160] x Aliquota } - (Detrazioni solo se abitazione principale)
A/10	[(Rendita Catastale + 5%) x 80] x Aliquota
B	[(Rendita Catastale + 5%) x 140] x Aliquota
C2 - C3 - C7	[(Rendita Catastale + 5%) x 160] x Aliquota
C3 - C4 - C5	[(Rendita Catastale + 5%) x 140] x Aliquota
C/1	[(Rendita Catastale + 5%) x 55] x Aliquota
D/5	[(Rendita Catastale + 5%) x 80] x Aliquota
Tutti gli altri fabbricati	[(Rendita Catastale + 5%) x 60] x Aliquota
Terreni agricoli CONDOTTI DIRETTAMENTE da agricoltori con qualifica	[(Reddito Dominicale + 25%) x 110] x Aliquota
Altri terreni agricoli NON CONDOTTI DIRETTAMENTE	[(Reddito Dominicale + 25%) x 135] x Aliquota
Aree fabbricabili	Valore Venale in comune commercio al 01/01/2012 x Aliquota

ALIQUOTE DA APPLICARE

ACCONTO (Rate da versare nei mesi di Giugno e di Settembre)

- PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE: 4,0% (4 per mille - stabilita dal Decreto Monti)
- PER GLI ALTRI FABBRICATI, I TERRENI AGRICOLI E LE AREE FABBRICABILI: 7,6% (7,6 per mille - stabilita dal Decreto Monti)
- PER GLI IMMOBILI DI CATEGORIA CATASTALE D/10 (STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA): 2,0% (2 per mille - stabilita dal Decreto Monti)

SALDO (Rata da versare nel mese di Dicembre)

- Il versamento a saldo, da fare nel mese di Dicembre, dovrà essere effettuato sulla base delle aliquote che il Comune stabilirà entro il mese di Settembre.

Chi è tenuto a pagare l'IMU

Proprietari di immobili (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili) o titolari di diritto di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie, locatari di contratti di locazione finanziaria (leasing), concessionari di aree demaniali. Sono esclusi gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

Abitazioni Principali e Relative Pertinenze

Alcune definizioni:

- **ABITAZIONE PRINCIPALE:** s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente.
- **PERTINENZE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:** s'intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

Le Detrazioni d'Imposta

1. DETRAZIONE ORDINARIA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

All'imposta annua lorda dev'essere applicata una detrazione annua massima di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno in cui si utilizza l'immobile come abitazione principale (secondo le risultanze anagrafiche) e ripartita in parti uguali tra i soggetti proprietari che l'abitano. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte di detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

2. DETRAZIONE MAGGIORATA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE RELATIVA AL NUMERO DEI FIGLI

Per gli anni d'imposta 2012 e 2013 la detrazione ordinaria di € 200,00 è maggiorata di € 50,00 per ciascun figlio fino al compimento del 26° anno d'età, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo di tale maggiorazione, non può superare l'importo MASSIMO di € 400,00 (corrispondente ad 8 figli di età non superiore a 26 anni).

La quota d'imposta a favore dello Stato

Una delle novità introdotte dall'IMU è quella relativa all'istituzione di una quota d'imposta a favore dello Stato determinata sulla base dell'aliquota del 3,8 per mille.

L'aliquota statale grava su tutti gli immobili ad eccezione di quelli qualificati come abitazione principale e pertinenze e di quelli qualificati come fabbricati rurali strumentali all'attività agricola secondo le norme vigenti in materia di IMU. L'aliquota statale non si aggiunge alle aliquote deliberate dal Comune ma è parte di esse.

La quota d'imposta dovuta allo Stato, si versa contestualmente (nel medesimo momento e con il medesimo modello F24) alla quota d'imposta dovuta al Comune.

Quando e Come si paga l'IMU

Il pagamento dell'IMU PUO' ESSERE EFFETTUATO:

→ PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (SCELTA TRA DUE O TRE RATE):

- ENTRO IL 18 GIUGNO 2012 (in quanto il 16/06 è Sabato): ACCONTO pari al 50% dell'imposta dovuta se il pagamento avviene in DUE RATE oppure acconto pari al 33,33% se il pagamento avviene in TRE RATE.
- ENTRO IL 17 SETTEMBRE 2012 (in quanto il 16/09 è Domenica): 2° rata pari al 33,33% se il pagamento avviene in TRE RATE;
- ENTRO IL 17 DICEMBRE 2012 (in quanto il 16/12 è Domenica): SALDO pari alla differenza tra l'imposta annuale e l'acconto e/o la seconda rata già versata in Settembre.

→ PER TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI (ESCLUSIVAMENTE DUE RATE):

- ENTRO IL 18 GIUGNO 2012 (in quanto il 16/06 è Sabato): ACCONTO pari al 50% dell'imposta dovuta;
- ENTRO IL 17 DICEMBRE 2012 (in quanto il 16/12 è Domenica): SALDO pari alla differenza tra l'imposta annuale e l'acconto già versato a Giugno.

L'IMU dovuta al Comune, così come la quota a favore dello Stato, devono essere versate unicamente tramite MODELLO F24 che consente di poter compensare l'IMU stesso, con eventuali crediti spettanti al contribuente per altre imposte (Irpef, Iva, ecc...) utilizzando i codici tributo riportati nella tabella che segue. Il versamento tramite F24, può essere effettuato in banca o in posta ed è esente da commissioni.