



TRIBUNALE DI BRESCIA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1000/2018**  
G.E. DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Promossa da:

contro:

**RELAZIONE DESCRITTIVA  
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.E., Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO, ha nominato il sottoscritto arch. Sergio Bologna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia col n.2449 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.1132, con studio a Bovezzo (Brescia) in Via Dei Prati ,18 (pec [sergio.bologna@archiworldpec.it](mailto:sergio.bologna@archiworldpec.it) - tel 3291383144), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Il giorno 20.11.2019 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in *corsivo*, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa relazione.

**RELAZIONE DESCRITTIVA  
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

**UNITA' NEGOZIALE:  
IMMOBILI siti in LUMEZZANE (BS) - via Mainone**

**RELAZIONE**

**Indice generale**

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura .....	pag.3
2 – Risposta al punto “A - <i>Verifica della completezza dei documenti art. 567 c.p.c.</i> ” .....	pag.4
2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc	
2.2 – Acquisizione titolo di provenienza	
2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale	
3 – Risposta al punto “B - <i>Identificazione e descrizione attuale dei beni e Identificazione pregressa dei beni</i> ” .....	pag.7
3.1 – Identificazione catastale e Accesso ai luoghi	
3.2 – Descrizione del Bene e Elenco Beni	
3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica	
3.4 – Identificazione pregressa dei beni	
4 – Risposta al punto “C - <i>Stato di possesso</i> ” .....	pag.25
4.1 – Occupazione e godimento del bene	
4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati	
4.3 – Valore locativo del bene	
5 – Risposta al punto “D - <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale</i> ” .....	pag.28
5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che potranno essere cancellati	
5.2 – Formalità, vincoli e oneri di natura condominiale	
5.3 – Spese condominiali	
6 – Risposta al punto “E - <i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i> ” .....	pag.32
6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa	
6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità	
6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi	
6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni	
7 – Risposta al punto “F - <i>Formazione dei lotti</i> ” .....	pag.45
7.1 – Della vendita in lotti	
7.2 – Della divisibilità dei beni	
8 – Risposta al punto “G - <i>Valore del bene e costi</i> ” .....	pag.46
8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta	

## 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON LA SUDDIVISIONE DEI LOTTI			VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
UNITA' NEGOZIALE SITA IN LUMEZZANE (BS) VIA MAINONE				
LOTTO 1	BENE 01	foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - cat. C/3	€ 4.675.815,50	€ 4.208.133,95
	BENE 02	foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - cat. C/3		
	BENE 03	foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - cat. D/1		
	BENE 04	foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - cat. D/1		
	BENE 05	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA		
	BENE 06	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA		
	BENE 07	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7		
	BENE 08	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.9 - cat. A/2		
	BENE 09	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.10 - cat. A/2		
	BENE 10	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7		
	BENE 11	foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3		
	BENE 12	foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO		
	BENE 13	identificabile ma non censito dal catasto		

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperito tramite planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.. Per i fabbricati le misure riportate sono da considerare equivalenti alla Superficie lorda pavimento, secondo la definizione del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia.

*SLP: si intende la superficie lorda di pavimento compreso i muri interni, esterni portanti ed il 50% dei muri in confine con altra proprietà.* A tali superfici sono state applicate i coefficienti moltiplicatori relativi ai locali principali e a quelli accessori.

Laddove presente, nella documentazione catastale reperita, la superficie adottata equivale alla consistenza indicata in metri quadrati (mq).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

Per la identificazione delle superfici dei singoli beni periziati, e la valutazione dei beni nel dettaglio, si rimanda al paragrafo:

### **8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

## **2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”**

### **2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc**

*“1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”*

Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C..

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa, le schede catastali, la dimostrazione grafica dei subalterni e l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni assegnati (vedi allegati).

### **2.2 – Acquisizione titolo di provenienza**

*“2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”*

Dalla "RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (ex art. 567 secondo comma c.p.c.)" sottoscritta

dal notaio Dott. LUIGI GRASSO BIONDI di Brescia, risulta che i beni pignorati posti nel Comune di Lumezzane (Bs) sono:

\* al foglio 13 della **Sezione Urbana LSS** del NCEU come segue:

- **mappale 599/5**, Via Mainone n. 28, piano S1-T, cat. C/3, cl. 2, cons. mq. 147, RC Euro 280,90;
- **mappale 599/6**, Via Mainone n. 28, piano T, cat.C/3, cl. 2, cons. mq. 39, RC Euro 74,52;
- **mappale 599/8**, Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 60,00;
- **mappale 599/9**, Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 70,00;

il mappale 599/5 deriva, in forza di den. di variazione del 4.04.1995 n. 5129 (Prot. n. 441236), per variazione corte dall'originario mappale 599/5; il mappale 599/6 deriva, in forza di den. di variazione del 4.04.1995 n. 5130 (Prot. n. 441238), per variazione corte dall'originario mappale 599/6; i mappali 599/8 e 599/9 risultano così costituiti in forza di den. del 4.04.1995 n. 5131 (Prot. n. 441239), quali unità afferenti edificate su aree di corte all'originario mappale 599/7; trattasi di porzione di fabbricato sorto sull'area al mappale 177 ente urbano di are 5.30;

\* al foglio 33 della **Sezione Urbana NCT** del NCEU come segue:

- **mappale 172/5**, Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 422;
- **mappale 172/6**, Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 58;
- **mappale 172/7**, Via Mainone n. 56/F, piano T-S1-S2, categoria D/7, RC Euro 19.170,88;
- **mappale 172/8**, Via Mainone n. 56/F, piano T-S1, categoria D/7, RC Euro 16.671,23;
- **mappale 172/9**, Via Mainone n. 48, piano T, categoria A/2, cl. 3, cons. vani 7, RC Euro 686,89;
- **mappale 172/10**, Via Mainone n. 48, piano T, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, RC Euro 490,63;
- **mappale 172/11**, Via Mainone n. 56/F, piano 1, categoria F/3 – unità in corso di costruzione;

i mappali 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 derivano, in forza di den. di variazione del 17.12.2001 n. 28424 (Prot. n. 566120), dalla fusione e frazionamento degli originari mappali 172/1, 172/2, 172/3 e 172/4 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT, quest'ultimi ed i mappali 172/5 e 172/6 derivanti, in forza di den. di variazione del 27.09.2001 n. 20815 (Prot. n. 389737), per fusione-divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione degli originari mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3, 3970/4, del foglio 13 della Sezione Urbana LSS, dell'originario mappale 601 del foglio 12 della Sezione Urbana LSS e degli originari mappali 4868/2, 4868/4 e 4868/5 del foglio 7 della Sezione Urbana LSS (quest'ultimi già Prot. nn. 4646-4647-4648 del 7.02.1987, altresì identificati al NCTR con i mappali 168-169-170-250-251 e parte del mappale 167); i mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3 e 3970/4 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS derivano, in forza di variazione del 15.02.1994 n. 6571, per ripristino indicazione Sezione Censuaria degli originari mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3 e 3970/4, quest'ultimi derivanti, in forza di den. di variazione del 3.03.1988 n. 6571, dagli originari mappali 598/1-3971 (graffati), 598/2 e 3969-3970 (graffati);

\* al foglio 33 del CT come segue:

- **mappale 181**, di are 6.50.

Attualmente in ditta a:

- “**[REDACTED]**” con sede **[REDACTED]**, codice fiscale n. **[REDACTED]** per quota intera di piena proprietà.  
(Dalla visura risulta Intestazione catastale non allineata).

Al ventennio i **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS** del NCEU, il **mappale 181** di are 6.50 del **foglio 33 del CT** e gli originari **mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3, 3970/4, del foglio 13 della Sezione Urbana LSS, 601 del foglio 12 della Sezione Urbana LSS e 4868/2, 4868/4 e 4868/5 del foglio 7 della Sezione Urbana LSS** (quest'ultimi già Prot. nn. 4646-4647-4648 del 7.02.1987, altresì identificati al NCTR con i mappali 168-169-170-250-251 e parte del mappale 167) del NCEU di Lumezzane erano di proprietà della società:

- “**[REDACTED]**” con sede in Lumezzane, codice fiscale n. **[REDACTED]**, per quota intera di piena proprietà;

**Storia della proprietà:**

- **costituzione di società** per scrittura privata autenticata del 25.09.1985 n. 17935 Repertorio Notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella, registrata a Verolanuova il

30.09.1985 n. 2452 Serie 2A Vol. 11 e trascritta, a Brescia, in data 7.10.1985 ai nn. 18623/13192;

Dichiarati liberi da gravami salvo le seguenti ipoteche:

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1976 ai nn. 4007/453 per Lire 24.375.000 a favore della Banca Popolare di Lumezzane;

-iscritta, a Brescia, il 4.12.1979 ai nn. 23511/2804 per Lire 150.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1984 ai nn. 6457/797 per Lire 385.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1984 ai nn. 6458/798 per Lire 385.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

**Vedi atto allegato;**

- **compravendita** per scrittura privata autenticata del 15.04.1988 n. 66816/18757 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, registrata a Gardone Val Trompia il 5.05.1988 al n. 196 Serie 2V e trascritta, a Brescia, in data 10.05.1988 ai nn. 13048/8834;

Prezzo pagato;

Dichiarati liberi da gravami;

**Vedi atto allegato;**

- **compravendita** per scrittura privata autenticata del 28.05.1997 n. 109062/21383 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, trascritto, a Brescia, in data 9.06.1997 ai nn. 18385/12525;

Prezzo pagato;

Dichiarati liberi da gravami;

**Vedi atto allegato.**

- Con atto di **modifica di denominazione sociale** del 15.01.2008 n. 34833/7944 Repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 29.01.2008 ai nn. 4942/3126, la società "CARNER [REDACTED]" suddetta modifica la propria denominazione sociale in:

- "[REDACTED]".

**Beni di compendio:** Quota intera di piena proprietà dei **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, dei mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e del mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane.**

- Con **atto di trasformazione di società** del 28.12.2011 n. 86420/19275 Repertorio Notaio Federico Grasselli di Gualtieri, trascritto, a Brescia, in data 10.01.2012 ai nn. 939/607, la società "[REDACTED]" suddetta si trasforma in:

- "[REDACTED]".

**Beni di compendio:** Quota intera di piena proprietà dei **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, dei mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e del mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane.**

ALLA DATA DEL 24.01.2020 I BENI DI CUI ALL'OGGETTO SONO ANCORA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "....." SUDETTA PER QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ.

### 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

*"3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica."*

Lo scrivente. ha reperito copia di VISURA CAMERALE STORICA della ditta

## 3 – Risposta al punto "B - Identificazione e descrizione attuale dei beni"

### 3.1 – Identificazione catastale e Accesso ai luoghi

*"1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente".*

#### Identificazione catastale

..... :Quota intera di piena proprietà degli Immobili siti nel Comune di Lumezzane (Bs):

UNITA' IMMOBILIARI censite al **foglio 13** della **Sezione Urbana LSS** del NCEU come segue:

- **mappale 599/5**, - **BENE 01**

Via Mainone n. 28, piano S1-T, cat. C/3, cl. 2, cons. mq. 147, RC Euro 280,90;

- **mappale 599/6**, - **BENE 02**

Via Mainone n. 28, piano T, cat.C/3, cl. 2, cons. mq. 39, RC Euro 74,52;

- **mappale 599/8**, - **BENE 03**

Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 60,00;

- **mappale 599/9**, - **BENE 04**

Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 70,00;

UNITA' IMMOBILIARI censite al **foglio 33** della **Sezione Urbana NCT** del NCEU come segue:

- **mappale 172/5**, - **BENE 05**

Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 422;

- **mappale 172/6**, - **BENE 06**

Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 58;

- **mappale 172/7**, - **BENE 07**

Via Mainone n. 56/F, piano T-S1-S2, categoria D/7, RC Euro 19.170,88;

- **mappale 172/8**, - **BENE 10**

Via Mainone n. 56/F, piano T-S1, categoria D/7, RC Euro 16.671,23;

- **mappale 172/9**, - **BENE 08**

Via Mainone n. 48, piano T, categoria A/2, cl. 3, cons. vani 7, RC Euro 686,89;

- **mappale 172/10**, - **BENE 09**

Via Mainone n. 48, piano T, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, RC Euro 490,63;

**- mappale 172/11, - BENE 11**

Via Mainone n. 56/F, piano 1, categoria F/3 – unità in corso di costruzione;

UNITA' IMMOBILIARI censite al **foglio 33** del CT come segue:

**- mappale 181, di are 6.50 - BENE 12**

UNITA' IMMOBILIARE **identificabile ma non censita - BENE 13**

**Accesso ai luoghi**

Reperiti i primi documenti tecnici, lo scrivente CTU aveva concordato sopralluogo per il giorno 21 marzo 2020; sopralluogo che a causa restrizioni per pandemia da COVID-19 era stato poi spostato a data da destinarsi.

Il giorno 16 MAGGIO 2020 dalle ore 9.00, lo scrivente ha potuto effettuare il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, secondo accordi presi telefonicamente con l'Amministratore unico della società,

L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza della Sig.ra Marisa Garneri stessa, e del sig. PASINETTI FRANCESCO (Legale rappresentante della società in affitto presso gli immobili - si veda Punto C della presente perizia).

Il giorno del sopralluogo (sabato) le attività produttive all'interno degli immobili visionati erano in parziale attività ed erano presenti alcuni dipendenti impegnati nelle lavorazioni.

Le attività in essere e la complessità del sito hanno necessitato di ulteriore sopralluogo, che si è concordato in data 27 GIUGNO 2020 alla presenza del sig. Pasinetti Francesco.

Durante suddetti sopralluoghi, allo scrivente è stato permesso di accedere, effettuare misurazioni a campione, reperire informazioni sugli immobili e scattare alcune fotografie dello stato dei luoghi (vedi allegato).

**3.2 – Descrizione dei Beni**

*"2) All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."*

**Inquadramento:**

Il COMUNE DI LUMEZZANE sorge nella Val Gobbia, valle laterale della Valle Trompia, a 460 metri (quota media) sul livello del mare. Il monte più alto è il monte Ladino con la sua vetta corna di Sonclino (1352 m). Il fiume principale è il Gobbia (9 km). Lumezzane è da sempre zona montana di collegamento tra la Valle Trompia e la Val Sabbia, nonché punto di transito verso la costa occidentale del Lago di Garda.

Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore della metallurgia in generale e della torneria, rubinetteria, casalinghi in acciaio inossidabile e stampi in particolare.

Il 3 ottobre 2012 ha ricevuto il titolo di "città", consegnato dal prefetto di Brescia al Sindaco, durante una cerimonia ufficiale. Il Comune fa parte della comunità montana della Valle Trompia e possiede numerosi percorsi e sentieri montani.

E' distribuito su varie frazioni poste sui dossi della Val Gobbia, la quale fa parte della Valle Trompia. Sul territorio si sono ritrovate antiche testimonianze romane (resti di un acquedotto, monete), mentre l'edificio più rappresentativo del periodo feudale è la Torre Avogadro, sede di un posto di guardia in frazione di Pieve, e ora Galleria espositiva del Comune, centro e simbolo delle attività culturali lumezzanesi. Inoltre vi sono vari monumenti commemorativi e associativi, notevole è anche la Chiesa Parrocchiale.



Dista da Brescia km 19 e per giungerla in auto si segue la Strada Provinciale BS 345 e al Crocevia di Sarezzo, si segue la Strada Provinciale 3. In Autobus, partono mezzi dalla Stazione Autolinee SIA (a fianco della Stazione Ferroviaria di Brescia).

### **Descrizione:**

I beni oggetto di stima si collocano nella zona industriale del Comune di Lumezzane, lungo il torrente Gobbia. Secondo il PGT vigente ricadono negli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (ZONA D1) in una classe di SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA con notevoli limitazioni e vincoli amministrativi. Per la trattazione specifica si veda il capitolo **6.Risposta al punto E - Regolarità edilizia ed urbanistica**.

I beni sono collocati tra la via di grande scorrimento VIA MAINONE, a nord, ed il torrente GOBBIA a sud. Essi fanno parte di un insediamento produttivo, ad oggi operativo e funzionante (allo stato rilevato durante i sopralluoghi), costituito da vari blocchi edilizi e aree esterne di pertinenza (esclusive e comuni). Tra i beni pignorati ci sono anche due aree urbane ed un terreno.

In particolare trattasi di:

- un LABORATORIO, non utilizzato, così come rilevato durante il sopralluogo. Esso è disposto su due piani con accesso da via Mainone al civico 54. Immobile definito nella presente relazione come BENE 01.
- un LABORATORIO su via Mainone, che allo stato dei luoghi risulta inesistente in quanto **demolito** nel 2019 per motivi di sicurezza, per la porzione fuori terra e non accessibile (tamponato/riempito) per la porzione interrata. Immobile definito nella presente relazione come BENE 02.
- una CABINA ELETTRICA, accessibile da via Mainone, adiacente ad est al BENE 01. Cabina separata in due locali uno di competenza ente gestore (BENE 03), l'altra a servizio dell'insediamento produttivo (BENE 04).
- due AREE URBANE che corrispondono a porzioni di strada facente parte di via Mainone. Le aree sono definite nelle presente relazione come BENI 05 e 06.
- un' AREA INDUSTRIALE estesa, con immobili pluripiano relativi ad attività produttiva, che risulta funzionante ed in attività allo stato rilevato durante i sopralluoghi. E' costituita da laboratori, officine, capannoni, uffici, locali abitativi, spazi esterni esclusivi e/o comuni. L'AREA INDUSTRIALE si estende da est a ovest limitata a sud dal torrente Gobbia e limitata a nord dalla strada comunale di Via Mainone. E' costituita da diversi corpi edilizi che si sono evoluti nel tempo per successive costruzioni e ampliamenti di edifici esistenti originari prima del 1967. L'area è totalmente recintata ed è servita da n. 5 accessi carrai posizionati su via Mainone: uno ad ovest (civ.46) che è il primo che si incontra provenendo dalla SP345; poi si succedono tre accessi ravvicinati a nord, il civ.50 per accesso ai piani seminterrati tramite rampa carrabile a scendere; il civ.52 per l'accesso al piazzale del piano terra ricavato sulla copertura di edificio industriale; ed il civ.52A per accesso all'area esterna comune che lambisce la via Mainone a nord; l'ultimo accesso in sequenza (civ. 56F) si trova ad est ed è garantito da un passaggio-ponte che da via Mainone permette di attraversare il torrente Gobbia. Antistante all'ingresso è presente un parcheggio della stessa proprietà, limitato da una sbarra mobile, verso via Mainone, ed un cancello verso il sito industriale (si veda allegato di inquadramento generale).

Immobili definiti nella presente relazione come BENI 07-08-09-10-11-13.

- un TERRENO limitrofo all'area sopradescritta, costituito da parte di strada di via Mainone, parte del parcheggio antistante il civ.56f e parte del terrapieno che costeggia il torrente Gobbia.

Immobile definito nella presente relazione come BENE 12.

### **Elenco beni:**

Nella presente relazione i BENI sono stati identificati come segue:

**BENE 01 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - cat. C/3**  
**BENE 02 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - cat. C/3**  
**BENE 03 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - cat. D/1**  
**BENE 04 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - cat. D/1**  
**BENE 05 - foglio 33 sez. urb. NCT (NCEU) map. 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA**  
**BENE 06 - foglio 33 sez. urb. NCT (NCEU) map. 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA**  
**BENE 07- foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7**  
**BENE 08 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.9 - cat. A/2**  
**BENE 09 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.10 - cat. A/2**  
**BENE 10 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7**  
**BENE 11 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3**  
**BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO**  
**BENE 13 - identificabile ma non censito dal catasto**

### **Descrizione dei beni:**

*Nella seguente trattazione lo scrivente procederà per ordine di bene, descrivendolo per intero o per piani. Il riferimento del livello riprende quanto riportato dalle schede catastali e sono state abbreviate nel seguente modo:*

*PT - piano terra; PP - piano primo; S1 - primo piano seminterrato; S2 - secondo piano seminterrato; PAMM - piano ammezzato.*

*I BENI numerati, verranno talvolta citati nella presente relazione e negli allegati, in forma abbreviata (esempio BENE 01 abbreviato in B.01).*

### **BENE 01 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - cat. C/3**

Trattasi di edificio a due piani con struttura e tamponamento in cemento armato. Presenta aperture solo sul fronte nord su via Mainone da cui avviene l'accesso attraverso portone metallico scorrevole.

Antistante all'ingresso, una catena con paletti delimita un'area esclusiva su via Mainone.

Il portone e le aperture sul fronte suddetto sono in metallo e vetro. La copertura non è visibile ma si suppone (dalle pratiche autorizzative visionate) che sia a falda inclinata con veletta perimetrale.

L'ambiente al piano terra appare vuoto di macchine e arredi. Le pareti sono intonacate e presentano alcuni tratti di esfoliazione soprattutto sul lato est. Sono presenti impianti elettrici con dotazione industriale e fan-coil per il riscaldamento. Il pavimento è con finitura in cemento industriale

Una scala sul lato est permette di accedere al piano seminterrato, il quale presenta nel vano sottoscala una zona wc, e nell'adiacente disimpegno, una zona doccia con caldaia.

A tale livello è presente ulteriore locale con finestra e box in alluminio e vetro.

Sono visibili impianti elettrici con canaline a vista e fan-coil per il riscaldamento. Il pavimento è con finitura in cemento industriale

Gli ambienti in generale non sembrano utilizzati e quindi non è possibile stabilire il funzionamento degli impianti visionati. La copertura è delimitata da parapetto e gronda; dagli elaborati tecnici della PE.aut. risulta a falde inclinate. Il manto di rivestimento non è rappresentato e non è visibile.

**BENE 02 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - cat. C/3**

Trattasi di immobile che dalle visure catastali e dalle PE aut. avrebbe dovuto accogliere un laboratorio. Nello stato dei luoghi, durante il sopralluogo, l'immobile risulta demolito nella sua porzione fuori terra a livello di via Mainone, dalla quale risultava avere accesso principale.

Dalla PE aut. visionata e allegata alla presente perizia, si evince che tale immobile è stato demolito nel 2019 a causa della pericolosità dello stato strutturale in cui versava.

Allo stato attuale è presente la sola porzione seminterrata, non accessibile in quanto tamponata e riempita, che accoglieva una zona adibita a ripostiglio e magazzino. A livello strada il sedime dell'edificio demolito è stato trattato con strato di cemento e confinato da un muretto in cemento armato. Si denota una porzione di cortile esclusivo tra il sedime dell'edificio demolito e la cabina elettrica adiacente (BENE 04).

**BENE 03 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - cat. D/1**

Trattasi di locale adibito a cabina elettrica con accesso su via Mainone, dislocata su un piano e con porzione di cortile esclusivo antistante l'ingresso. Fa parte di una classica struttura adibita a tale funzione, con porta di accesso e aperture per garantire la ventilazione. La struttura è in c.a con tamponamento in laterizio e copertura piana. Sul lato est è adiacente al BENE 01 e sul lato ovest (stesso volume edilizio) è separata da altro locale adibito alla medesima funzione (BENE 04).

La cabina elettrica risulta per USO E FRUIZIONE DI ENTE GESTORE E.E. (servitù industriale). Antistante all'ingresso presenta porzione di corte esclusiva.

**BENE 04 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - cat. D/1**

Trattasi di locale adibito a cabina elettrica con accesso su via Mainone, dislocata su un piano e con porzione di cortile esclusivo antistante l'ingresso. Fa parte di una classica struttura adibita a tale funzione, con porta di accesso e aperture per garantire la ventilazione. La struttura è in c.a con tamponamento in laterizio e copertura piana. Sul lato ovest è adiacente al cortile esclusivo del BENE 02 e sul lato est (stesso volume edilizio) è separata da altro locale adibito alla medesima funzione (BENE 03).

La cabina elettrica risulta per USO E FRUIZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO. Antistante all'ingresso presenta porzione di corte esclusiva.

**BENE 05 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA**

Trattasi di area urbana esterna al complesso produttivo, riconducibile ad area ceduta al comune di Lumezzane secondo accordo (valido ma non formalizzato) in allegato. Tale area ricade nel PGT vigente, in parte in ZONA D1 PRODUTTIVA CONSOLIDATA, in parte in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI. Risulta ricadente in zona VINCOLATA.

Per i dettagli si veda CDU in allegato.

### **BENE 06 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA**

Trattasi di area urbana esterna al complesso produttivo, riconducibile ad area ceduta al comune di Lumezzane secondo accordo (valido ma non formalizzato) in allegato. Tale area ricade nel PGT vigente, per intero in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI. Risulta ricadente in zona VINCOLATA.

Per i dettagli si veda CDU in allegato.

### **BENE 07- foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7**

Trattasi di complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica localizzati nella zona OVEST dell'AREA INDUSTRIALE. E' dislocato su più piani : piano terra (PT), piano primo seminterrato (S1), piano secondo seminterrato (S2). Al suo interno, il complesso accoglie differenti funzioni: uffici, laboratori, depositi, magazzini e spazi relativi al personale (wc e spogliatoi), facente parte di edifici che si sono costruiti, modificati e ampliati nel tempo. Presenta una corte esterna comune con accesso carrabile al civ.50, una corte esclusiva accessibile dal civ.46 ed un terrazzo esclusivo (parcheggio) accessibile dal civ.52. Presenta una pensilina con sottostante portico, comune al BENE 10, con accesso carrabile dal civ.50.

*Data l'articolazione degli ambienti lo scrivente procederà alla descrizione dei fabbricati affrontandoli singolarmente e per piani, così come definiti nelle schede catastali e facendo riferimento ai livelli indicandoli con le abbreviazioni indicate nella premessa al presente capitolo.*

#### **BENE 07 - UFFICI**

Fa parte del complesso di recente costruzione (anni 2000) esso è posizionato al piano terra, con accesso dalla terrazza esclusiva mediante porta di sicurezza.

L'ingresso si presenta come disimpegno che connette la zona uffici con adiacente vano scala che conduce ai piani sottostanti. Lo spazio uffici appare come ambiente unico stretto e lungo con finestre sui due lati lunghi. Il pavimento è al rustico, le pareti sono intonacate ed il soffitto è parzialmente completato. I serramenti sono in pvc. Sono presenti i locali adibiti a wc senza sanitari ma con predisposizioni. Le pareti ed i pavimenti sono rivestiti con piastrelle; sono presenti i falsi in legno ma non le porte. L'impianto elettrico è incompleto di fili, frutti e placche.

#### **BENE07 - LABORATORIO e MAGAZZINO**

Fa parte del complesso di recente costruzione (anni 2000). Il LABORATORIO è posizionato al piano primo seminterrato, con accesso dal portico comune. L'accesso carrabile avviene dal civico 50. Il Portico comune connette il laboratorio con l'immobile facente riferimento al BENE 10.

Trattasi di locale di grande dimensione adibito a lavorazioni e stoccaggio materiali. La struttura è realizzata con sistema prefabbricato in cemento armato e pannelli di tamponamento laterale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è con finitura tipo industriale. Sono presenti impianti elettrici e quelli di riscaldamento. Sui lati sono presenti finestre. Internamente il laboratorio è collegato al piano terra (uffici) ed al piano secondo seminterrato (magazzino) attraverso vano scala posizionato nell'angolo sud dell'ambiente. Adiacente a tale vano si apre una porta verso i wc e gli spogliatoi dei lavoratori. Questi ultimi sono posizionati nel vecchio complesso industriale (ante 1967) ad un livello inferiore e si accede mediante una rampa di gradini. Un'altra porta sulla parete

sud collega il laboratorio con il deposito (anch'esso facente parte del vecchio edificio ante '67 che verrà descritto di seguito).

Il laboratorio presenta inoltre un montacarichi esterno di collegamento con il piano secondo seminterrato.

Il MAGAZZINO si disloca al piano secondo seminterrato collegato al laboratorio tramite vano scala nell'angolo sud e tramite la scala interna del deposito (edificio ante 1967).

Anch'esso è parte dell'edificio costruito negli anni 2000 e si presenta nella medesima configurazione spaziale e strutturale del piano primo seminterrato, con sistema prefabbricato in cemento armato e muratura di tamponamento in ca. Presenta finestre a nord e ampie vetrate a sud. Una porzione del locale è divisa da pareti in alluminio e vetro. Nell'angolo nord-est sono posizionati i locali adibiti a wc e spogliatoi del personale. Dalla parete sud-est si apre portone carrabile che connette con corte esclusiva a sud. Tale corte è delimitata da muretto in cemento armato verso il torrente Gobbia e trova accesso dal civico 46 di via Mainone.

#### BENE 07 - DEPOSITO (costruito ante 1967)

L'edificio in oggetto fa parte del complesso originario del comparto produttivo. Esso è stato costruito prima del 1967 e successivamente è stato "inglobato" nelle strutture adiacenti di recente costituzione.

Il deposito si disloca su tre piani, piano terra, primo seminterrato e secondo seminterrato. E' adiacente e connesso agli spazi definiti come LABORATORIO e MAGAZZINO, ma è disposto secondo livelli con quote differenti rispetto ad essi. La struttura portante è in pilastri e muratura di tamponamento intonacata su lato interno e su quello esterno; Il tetto a doppia falda è con travetti prefabbricati e manto di copertura in lamiera. Sul lato est si attesta un montacarichi esterno che collega i tre piani.

Il piano primo seminterrato si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'adiacente LABORATORIO (circa 150 cm). Come già descritto per il laboratorio, nella porzione sud-ovest sono stati ricavati i bagni e gli spogliatoi del personale collegati da una scaletta. Un'ulteriore rampa di scala in metallo connette invece i due spazi principali. A questo livello il deposito appare come locale aperto, finestrato sul lato sud e separato internamente da scaffalature adibite al materiale delle lavorazioni. Le pareti ed il soffitto sono intonacate, il pavimento è in cemento. Nell'angolo nord-ovest, adiacente alla rampa d'ingresso, è presente un vano scala di collegamento interno dei piani.

Tramite suddetta scala si accede al piano secondo seminterrato, il quale si presenta come un locale della stessa configurazione del piano sopra, con finestre sul lato sud e portone carrabile sul lato ovest, che connette con la corte esclusiva sud (accesso da via Mainone civico 46). Nel sottoscala con accesso dalla stanza è ricavato una zona con wc e antibagno. Il vano scala a questo livello presenta porta verso il MAGAZZINO dell'adiacente immobile, con cui è connesso tramite rampa di scala in metallo.

Dal vano scala, proseguendo verso l'alto si raggiunge il terzo livello (piano terra, sottotetto) che appare come una stanza separata centralmente da una parete provvisoria; le finestre sono sui lati sud ed ovest. Le pareti sono intonacate ed il pavimento è in cemento.

#### BENE 07 - PENSILINA E PORTICO (BENE comune al BENE 10)

Il complesso facente riferimento al BENE 07 e quello riferito al BENE 10 sono connesse fisicamente da una tettoia/pensilina con struttura in metallo e lucernario in pexiglass. Tale struttura, costituisce al piano primo seminterrato un PORTICO COMUNE tra i beni suddetti. Ad ovest si attesta il BENE 07 tramite accesso con portoni carrabili. Ad est si attesta il complesso del BENE 10 tramite ulteriore portone carrabile. L'accesso al portico

avviene da via Mainone civico 50 mediante cancello e rampa. A delimitazione del portico verso la rampa carrabile, è presente serranda avvolgibile.

#### BENE 07 - CORTE ESCLUSIVA (livello S2)

Il complesso facente riferimento al BENE 07 presenta a sud, verso il torrente Gobbia, una corte esclusiva (a livello del piano secondo seminterrato) con accesso da via Mainone civico 46. E' limitata a sud da muro di cinta con rete, a nord dagli edifici ed a nord-est da muro di contenimento verso il piano primo seminterrato. Il piazzale è asfaltato e la rampa è in cemento.

#### BENE 07 - CORTE COMUNE (livello S1)

Trattasi di porzione di area esterna con accesso da via Mainone civico 46 a servizio del laboratorio posizionato al piano primo seminterrato ed accesso al civico 50 per collegamento con rampa carrabile e portico comune.

#### BENE 07 - TERRAZZO ESCLUSIVO (livello PT)

Trattasi di zona adibita a parcheggio a servizio degli uffici dislocati al medesimo livello. Sono collocati sulla copertura del sottostante laboratorio e si presentano con pavimento in autobloccanti. L'accesso carrabile avviene al civico 52 di via Mainone attraverso un ponte di collegamento.

#### **BENE 08 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.9 - cat. A/2**

Trattasi di appartamento al piano terra, localizzato al disopra di edificio industriale definito come BENE 07-LABORATORIO. L'accesso avviene da via Mainone accedendo da una scaletta metallica e ballatoio ad uso comune con il BENE 09. Presenta ingresso su terrazzo esclusivo ed è costituito all'interno da otto locali, un corridoio ed una loggetta su fronte sud chiusa da struttura in alluminio e pexiglass. La parete est dell'ingresso e la parete nord della loggetta divide l'immobile dal BENE 09.

Sono presenti due bagni, un locale cucina un ripostiglio, ulteriori tre locali (camere) ed uno spazio ampio all'ingresso (soggiorno). Tutti i locali presentano finestre. Gli ambienti non sono utilizzati ma terminati nelle finiture e negli impianti. Le dotazioni dei bagni sono presenti; pareti e pavimenti sono rivestiti in piastrelle. La parte della loggetta appare non tinteggiata e priva di zoccolino in legno (battiscopa). In quest'ultimo locale è presente porta di comunicazione con terrazzo esclusivo del BENE 07.

#### **BENE 09 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.10 - cat. A/2**

Trattasi di appartamento al piano terra, localizzato al disopra di edificio industriale definito come BENE 07-LABORATORIO. L'accesso avviene da via Mainone accedendo da una scaletta metallica e ballatoio ad uso comune con il BENE 08. Presenta all'interno una zona ingresso con soggiorno e angolo cottura; un corridoio che connette tre bagni e altri tre locali, tutti finestrati. Gli ambienti non sono utilizzati ma terminati nelle finiture e negli impianti. Le dotazioni dei bagni sono presenti; pareti e pavimenti sono rivestiti in piastrelle. Le pareti d'angolo sud-ovest confinano con il BENE 08.

#### **BENE 10 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7**

Trattasi di complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica localizzati nella zona EST dell'AREA INDUSTRIALE. E' dislocato su più piani : piano terra (PT), piano primo seminterrato (S1), piano ammezzato (P.AMM). Al suo interno, il complesso accoglie differenti funzioni: uffici, laboratori, depositi, officine meccaniche e spazi relativi al

personale (wc e spogliatoi), facente parte di edifici che si sono costruiti, modificati e ampliati nel tempo. Presenta una corte esterna comune con accesso carrabile al civ.50, una corte esterna comune accessibile dal civ. 56F; una corte comune costituita da scivolo carrabile accessibile dal civ.56F, ed una corte comune esterna verso il torrente Gobbia accessibile dallo stesso civ.50 di collegamento con portico comune al BENE 07.

*Data l'articolazione degli ambienti lo scrivente procederà alla descrizione dei fabbricati affrontandoli singolarmente e per piani, così come definiti nelle schede catastali e facendo riferimento ai livelli indicandoli con le abbreviazioni indicate nella premessa al presente capitolo.*

#### BENE 10 - UFFICI (livello PT) - WC/SPOGLIATOI (livello P.AMM)

Sono posizionati al piano terra con accesso dalla corte comune in via Mainone civico 56f. L'edificio che accoglie tali attività è costituita anche da un piano primo adibito ad uffici (definito da altro subalterno e trattato di seguito come BENE 11) e da una porzione interrata e seminterrata adibita alla lavorazione. La palazzina uffici in oggetto è stata costruita negli anni '70 a ridosso di edifici originari (ante 1967) e successivamente è stata oggetto di trasformazioni, modifiche e ampliamenti.

Allo stato attuale al piano terra i locali sono composti da una zona d'ingresso dalla corte comune, quattro stanze adibite ad ufficio, un bagno con antibagno ed un corridoio su cui si attestano suddette stanze. Da uno degli uffici (posto in zona centrale) si accede ad un ripostiglio dotato di lavandino. Dalla stanza/ufficio posta a sud-ovest si accede ad un balcone con annessa scala di collegamento con il piano ammezzato sottostante. Tutti i locali sono dotati di finestre tranne la stanza centrale collegata al ripostiglio.

Tutti i locali possiedono impianto elettrico e di riscaldamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in piastrelle. I bagni sono dotati di lavandino e wc, le pareti sono rivestite da piastrelle.

Le pareti divisorie sono tramezzature in laterizio tranne quella che separa l'atrio d'ingresso con uno degli uffici, la quale risulta in alluminio e vetro.

Il piano terra descritto è dotato di due vani scala, il primo adiacente all'ingresso collega con il piano primo e possiede ulteriore apertura vero nord nella corte comune, l'altro in fondo al corridoio distributivo, collega il piano con il piano ammezzato e quello seminterrato.

Nel mezzanino lungo quest'ultima scala trovano luogo una piccola zona wc con spogliatoio e ripostiglio. Proseguendo la scala verso il piano primo seminterrato si giunge nel blocco originario dell'intero insediamento (ante 1967) adibito alla LAVORAZIONE.

#### BENE 10 - LAVORAZIONE (S1)

Come detto, questa porzione di immobile è quella che partendo da edifici originari costruiti prima del 1967, ha poi subito negli anni una serie di trasformazioni che ne hanno modificato, ampliato e inglobato i volumi.

La zona adibita alle lavorazioni è quella più datata ed è costituita da un ampio locale con a doppia altezza. La struttura è costituita da pilastri in cemento armato e pareti laterali. I fronti verso sud presentano finestre verso il torrente Gobbia. Il pavimento è con finitura in cemento industriale.

Lo spazio della lavorazione è adiacente ad ulteriore spazio in continuità verso sud (con h inferiore a sei metri) collegato a sua volta verso l'esterno ad una tettoia con copertura in lastre di vetro-resina. A fianco dell'uscita verso la tettoia, un'altra porta conduce ad un locale dedicato alla MECCANICA. Nell'angolo nord-ovest è presente uno spazio allestito con scaffalatura metallica a servizio delle attività in essere. Un piccolo wc ed un

magazzino di ridotte dimensioni si dislocano adiacenti alla scala di collegamento con i piani alti.

Verso ovest il locale si stringe e trova continuità con altro spazio definito LABORATORIO. Gran parte del manto di copertura nella zona Lavorazione è realizzata in lastre di cemento-amianto e presenta lucernari.

### BENE 10 - LABORATORIO

In continuità con la zona dedicata alla LAVORAZIONE si articola uno spazio adibito a laboratorio e deposito costituito da travi e pilastri prefabbricati in cemento armato e muratura laterale in cemento armato. Ampie finestre sono presenti sul lato sud verso il torrente Gobbia. L'altezza interna del laboratorio è maggiore di sei metri. Nell'angolo nord-ovest è presente un piccolo locale dedicato a ripostiglio/magazzino.

Il laboratorio possiede verso ovest uscita su PORTICO COMUNE (comune al BENE 07) caratterizzato dalla soprastante pensilina in metallo che collega il blocco appena descritto con il blocco facente riferimento al BENE 07. Dal portico comune si accede anche dal civico 50 di via Mainone.

All'interno del laboratorio, sul fronte sud, si aprono due porte di collegamento, una di connessione verso un box uffici (con separazione il parete vetro-alluminio), l'altra di connessione verso una zona protetta da tettoia esterna adibita a magazzino. I due locali citati si posizionano esternamente al volume del laboratorio in prossimità della corte comune ricavata a sud dell'insediamento confinata dal fiume Gobbia.

Il manto di copertura della zona Laboratorio è realizzata in lastre di cemento-amianto e presenta lucernari.

### BENE 10 - MECCANICA (S1) - UFFICI-WC-SPOGLIATOI (P.AMM)

In continuità con la zona LAVORAZIONE, verso nord-est si articola la zona adibita ad OFFICINA MECCANICA.

Essa è composta da tre locali disposti in successione in quanto oggetto di ampliamenti durante gli anni (si veda nello specifico gli allegati relativi alle Pratiche edilizie).

La costruzione è di conseguenza di differente costituzione, parte in elementi prefabbricati e parte in cemento armato gettato in opera. Dal primo ambiente adiacente alla LAVORAZIONE si accede agli uffici posti al piano ammezzato e ad un ulteriore rampa di scala esterna che collega il piano con la palazzina uffici soprastante. Proseguendo si accede ad uno spazio con altezza inferiore ai tre metri (sottostante agli uffici dell'ammezzato) adibito a scaffalature, per poi accedere ad ultimo locale officina, ampio con altezza maggiore di quattro metri e dotato di finestre su lato sud-est. Al piano ammezzato del blocco MECCANICA, verso nord-est si trovano i locali wc e spogliatoi con accesso esterno (rampa carrabile dell'adiacente corte comune).

### BENE 10 - PENSILINA E PORTICO (BENE comune al BENE 07)

Il complesso facente riferimento al BENE 07 e quello riferito al BENE 10 sono connesse fisicamente da una tettoia/pensilina con struttura in metallo e lucernario in pexiglas. Tale struttura, costituisce al piano primo seminterrato un PORTICO COMUNE tra i beni suddetti. Ad ovest si attesta il BENE 07 tramite accesso con portoni carrabili. Ad est si attesta il complesso del BENE 10 tramite ulteriore portone carrabile. L'accesso al portico avviene da via Mainone civico 50 mediante cancello e rampa. A delimitazione del portico verso la rampa carrabile, è presente serranda avvolgibile.



### **BENE 10 - CORTE COMUNE SUD (accesso civ.50)**

E' una porzione di piazzale adibito a scarico e deposito della merce e trova accesso carrabile da via Mainone civico 50. Allo stato attuale, gran parte della corte è occupata da una tettoia esterna che copre la porzione d'area compresa tra il blocco edilizio del LABORATORIO/LAVORAZIONE ed il muro di cinta che limita il torrente Gobbia. La tettoia accoglie una parte a magazzino ed una parte ad uffici connesse entrambe mediante porte verso la zona laboratorio/lavorazione. Su tale area sussiste inoltre un vano tecnico con canna fumaria.

### **BENE 10 - CORTE COMUNE (accesso civ. 56f)**

Trattasi di piazzale d'ingresso principale all'intero complesso. Si accede da via Mainone superando il ponte che attraversa il torrente Gobbia. Il piazzale d'ingresso è asfaltato e separato dalla strada tramite sbarra di limitazione. Verso la via Mainone (a livello superiore) un muro di contenimento ne traccia il confine. Dal piazzale si accede ad una zona adibita a parcheggio delimitata da cancello automatico (civico 56f). Sul lato nord verso via Mainone il confine è mantenuto da muro di contenimento e terrapieno. Il piazzale è parzialmente asfaltato e parzialmente rifinito da blocchi in calcestruzzo.

L'area descritta permette l'accesso pedonale al piano terra e del piano primo (BENE 11) della palazzina uffici. Scendendo dalla rampa carrabile asfaltata, posizionata lungo il muro sud che separa il torrente Gobbia, si accede al reparto LAVORAZIONE del piano primo seminterrato. Di lato ad essa una rampa di scala permette l'accesso al wc-spogliatoio della meccanica (piano ammezzato).

Sul fronte nord a ridosso del muro di contenimento è posizionato un volume adibito a parcheggio coperto (BENE 13). Il perimetro verso il torrente Gobbia è marcato da muro di cinta.

### **BENE 10 - CORTE COMUNE NORD (con accesso civ. 56f e civ.52A)**

La corte comune in oggetto è una porzione di area esterna che lambisce il confine nord di tutto il complesso industriale. Essa è raggiungibile accedendo ad ovest dal cancello civ.52A di via Mainone e da est dalla medesima corte con accesso dal civ. 56f.

Appare come una "striscia" d'area a ridosso del muri di confine. Non è di facile individuazione ed è percorribile parzialmente in quanto adibita a volumi tecnici, tettoie a protezione agli impianti e parte di terrapieno.

### **BENE 11 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3**

Trattasi di immobile posto al piano primo di edificio di due piani fuori terra e piani interrati facenti parte di altro bene (BENE 10). Attualmente utilizzato come ufficio è accessibile dalla scala interna comune al BENE 10 del suddetto edificio. L'accesso carraio avviene da via Mainone 56F. L'ufficio si presenta come un openspace in cui il locale principale è separato da una parete centrale in muratura e divisorie in vetro. Nella zona ovest si dislocano due bagni ed un altro locale adibito a studio/ufficio. Tutti gli ambienti sono muniti di finestre. Ci sono tre portefinestre che conducono ad altrettanti balconi esterni. Gli ambienti risultano utilizzati e gli impianti appaiono funzionanti. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle; i bagni possiedono i sanitari e le pareti sono rivestite in piastrelle.

### **BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO**

Trattasi di sito a conformazione "triangolare" che si estende in direzione est-ovest con punta ad ovest e lato est che confina con l'ingresso del piazzale al civ.56f. Allo stato dei luoghi è identificabile in una porzione d'area che comprende parte di sponda- terrapieno

tra il fiume Gobbia e via Mainone, e parte di attraversamento (ponte e posti auto) che connette via Mainone con il parcheggio antistante l'accesso carraio del civ.56F

Trattasi di porzione riconducibile ad area ceduta al comune di Lumezzane secondo accordo bonario, valido ma non formalizzato (si veda allegato). Tale area ricade nel PGT vigente, in parte in ZONA D1 PRODUTTIVA CONSOLIDATA, in parte in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI. Ricade per intero in zona VINCOLATA.

Per i dettagli si veda CDU in allegato.

### **BENE 13 - non censito dal catasto**

Trattasi di immobile costruito a ridosso del muro di contenimento di via Mainone all'ingresso del civ.56F. Esso appare come locale adibito a parcheggio e deposito aperto sul fronte. Lateralmente presenta un locale con finestra chiuso da serramento e porta in alluminio ad uso consumazione pasti lavoratori. La struttura è in cemento armato. La copertura inclinata è rivestita con guaina ardesiata.

**Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto, in riferimento a tutti i beni, si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.**

### **3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica**

*“3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.”*

Lo scrivente CTU, considerata la complessità del sito, al fine di meglio contestualizzare le aree oggetto di esecuzione immobiliare, ha reperito estratto di mappa dei beni censiti catastalmente, sia, come aree urbane che i terreni. Successivamente, con istanza telematica del 24.03.2020 ha richiesto certificato di destinazione urbanistica (CDU) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUMEZZANE, per i seguenti BENI:

**BENE 05** - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA

**BENE 06** - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA

**BENE 12** - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO

Il suddetto certificato è stato rilasciato in un unico documento per tutti i beni e trasmesso allo scrivente in data 31.03.2020. Esso certifica la destinazione urbanistica e la presenza di vincoli.

Il **BENE 05**, ricade nel PGT vigente, in parte in ZONA D1 PRODUTTIVA CONSOLIDATA, in parte in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI; ricadente in zona VINCOLATA.

Il **BENE 06**, ricade nel PGT vigente, per intero in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI; ricadente in zona VINCOLATA.

Il **BENE12**: ricade nel PGT vigente, in parte in ZONA D1 PRODUTTIVA CONSOLIDATA, in parte in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI; ricadente in zona VINCOLATA.

(si vedano allegati)

**Per quanto riguarda il solo TERRENO (BENE 12), si è reperito specifico CDU che si allega. Si veda anche capitolo "6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni".**

### **3.4 – Identificazione pregressa dei beni (modifiche-difformità-mutazioni)**

*"Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita."*

### **Cronistoria catastale amministrativo ed ipotecario:**

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di LUMEZZANE e precisamente:

**BENI censiti al foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU come segue:**

- **mappale 599/5**, Via Mainone n. 28, piano S1-T, cat. C/3, cl. 2, cons. mq. 147, RC Euro 280,90;
- **mappale 599/6**, Via Mainone n. 28, piano T, cat.C/3, cl. 2, cons. mq. 39, RC Euro 74,52;
- **mappale 599/8**, Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 60,00;
- **mappale 599/9**, Via Mainone, piano T, categoria D/1, RC Euro 70,00;

il mappale 599/5 deriva, in forza di den. di variazione del 4.04.1995 n. 5129 (Prot. n. 441236), per variazione corte dall'originario mappale 599/5; il mappale 599/6 deriva, in forza di den. di variazione del 4.04.1995 n. 5130 (Prot. n. 441238), per variazione corte dall'originario mappale 599/6; i mappali 599/8 e 599/9 risultano così costituiti in forza di den. del 4.04.1995 n. 5131 (Prot. n. 441239), quali unità afferenti edificate su aree di corte all'originario mappale 599/7; trattasi di porzione di fabbricato sorto sull'area al mappale 177 ente urbano di are 5.30;

**BENI censiti al foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:**

- **mappale 172/5**, Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 422;
- **mappale 172/6**, Via Mainone, piano T, categoria F/1 – area urbana di mq. 58;
- **mappale 172/7**, Via Mainone n. 56/F, piano T-S1-S2, categoria D/7, RC Euro 19.170,88;
- **mappale 172/8**, Via Mainone n. 56/F, piano T-S1, categoria D/7, RC Euro 16.671,23;
- **mappale 172/9**, Via Mainone n. 48, piano T, categoria A/2, cl. 3, cons. vani 7, RC Euro 686,89;

- **mappale 172/10**, Via Mainone n. 48, piano T, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, RC Euro 490,63;
- **mappale 172/11**, Via Mainone n. 56/F, piano 1, categoria F/3 – unità in corso di costruzione;

i mappali 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 derivano, in forza di den. di variazione del 17.12.2001 n. 28424 (Prot. n. 566120), dalla fusione e frazionamento degli originari mappali 172/1, 172/2, 172/3 e 172/4 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT, quest'ultimi ed i mappali 172/5 e 172/6 derivanti, in forza di den. di variazione del 27.09.2001 n. 20815 (Prot. n. 389737), per fusione-divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione degli originari mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3, 3970/4, del foglio 13 della Sezione Urbana LSS, dell'originario mappale 601 del foglio 12 della Sezione Urbana LSS e degli originari mappali 4868/2, 4868/4 e 4868/5 del foglio 7 della Sezione Urbana LSS (quest'ultimi già Prot. nn. 4646-4647-4648 del 7.02.1987, altresì identificati al NCTR con i mappali 168-169-170-250-251 e parte del mappale 167); i mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3 e 3970/4 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS derivano, in forza di variazione del 15.02.1994 n. 6571, per ripristino indicazione Sezione Censuaria degli originari mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3 e 3970/4, quest'ultimi derivanti, in forza di den. di variazione del 3.03.1988 n. 6571, dagli originari mappali 598/1-3971 (graffati), 598/2 e 3969-3970 (graffati);

**BENE censito al foglio 33** del CT come segue:

- **mappale 181**, di are 6.50.

Attualmente in ditta a:

- ..... con sede in Lumezzane, codice fiscale n. ...., per quota intera di piena proprietà.

*Dalla visura risulta Intestazione catastale non allineata.*

Al ventennio i **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9** del **foglio 13** della **Sezione Urbana LSS** del NCEU, il **mappale 181** di are 6.50 del **foglio 33** del CT e gli originari **mappali 3970/1, 3970/2, 3970/3, 3970/4**, del **foglio 13** della **Sezione Urbana LSS**, **601** del **foglio 12** della **Sezione Urbana LSS** e **4868/2, 4868/4 e 4868/5** del **foglio 7** della **Sezione Urbana LSS** (quest'ultimi già Prot. nn. 4646-4647-4648 del 7.02.1987, altresì identificati al NCTR con i mappali 168-169-170-250-251 e parte del mappale 167) del NCEU di Lumezzane erano di proprietà della società:

- "....." con sede in Lumezzane, codice fiscale n. ...., per quota intera di piena proprietà;

in forza di:

- costituzione di società per scrittura privata autenticata del 25.09.1985 n. 17935 Repertorio Notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella, registrata a Verolanuova il 30.09.1985 n. 2452 Serie 2A Vol. 11 e trascritta, a Brescia, in data 7.10.1985 ai nn. 18623/13192;

Dichiarati liberi da gravami salvo le seguenti ipoteche:

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1976 ai nn. 4007/453 per Lire 24.375.000 a favore della Banca Popolare di Lumezzane;

-iscritta, a Brescia, il 4.12.1979 ai nn. 23511/2804 per Lire 150.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1984 ai nn. 6457/797 per Lire 385.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

-iscritta, a Brescia, l'8.03.1984 ai nn. 6458/798 per Lire 385.000.000 a favore del Mediocredito Regionale Lombardo;

*Vedi atto allegato;*

- compravendita per scrittura privata autenticata del 15.04.1988 n. 66816/18757 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, registrata a Gardone Val Trompia il 5.05.1988 al n. 196 Serie 2V e trascritta, a Brescia, in data 10.05.1988 ai nn. 13048/8834;

Prezzo pagato;

Dichiarati liberi da gravami;

*Vedi atto allegato;*

- compravendita per scrittura privata autenticata del 28.05.1997 n. 109062/21383 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, trascritto, a Brescia, in data 9.06.1997 ai nn. 18385/12525;

Prezzo pagato;

Dichiarati liberi da gravami;

*Vedi atto allegato.*

- Con atto di modifica di denominazione sociale del 15.01.2008 n. 34833/7944 Repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia. trascritto, a Brescia, in data 29.01.2008 ai nn. 4942/3126, la società " " suddetta modifica la propria denominazione sociale in:

" "

**Beni di compendio:** Quota intera di piena proprietà dei **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane**, dei **mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane** e del **mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane.**

- Con atto di trasformazione di società del 28.12.2011 n. 86420/19275 Repertorio Notaio Federico Grasselli di Gualtieri, trascritto, a Brescia, in data 10.01.2012 ai nn. 939/607, la società " " suddetta si trasforma in:

" "

**Beni di compendio:** Quota intera di piena proprietà dei **mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane**, dei **mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane** e del **mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane.**

**ALLA DATA DEL 24.01.2020 I BENI DI CUI ALL'OGGETTO SONO ANCORA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ " " SUDDETTA PER QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ.**

## **Difformità catastali:**

### **NOTA VALIDA PER TUTTE LE DIFFORMITA' RISCOSTRATE**

*Le difformità catastali definite sanabili, sono ritenute tali, a condizione che siano autorizzate dagli enti preposti. Dovranno essere legittime dal punto di vista urbanistico e dovranno essere regolarizzate preliminarmente tramite procedimento previsto per Legge, volta ad avviare la sanatoria generale.*

*Come evidenziato nella relazione ventennale e dimostrato dalla visura in allegato, sussiste una Intestazione catastale non allineata, riscontrabile successivamente all'atto di trasformazione di società del 28.12.2011 n. 86420/19275 Repertorio Notaio Federico Grasselli di Gualtieri, trascritto, a Brescia, in data 10.01.2012 ai nn. 939/607, la società "S.P.A. S.p.a." suddetta si trasforma in "S.p.a. S.p.a."*

*Tale disallineamento potrà essere regolato prima del trasferimento di proprietà, mediante voltura catastale.*

### **BENE 01 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - cat. C/3**

Dal punto di vista catastale si riscontra difformità planimetrica nel piano interrato. Il ripostiglio così come identificato dalla scheda, presenta porta di collegamento con altro locale che occupa parte dello spazio definito "terrapieno" nella scheda stessa. Tale locale appare vuoto separato da partizione in alluminio e vetro e presenta una finestra sulla parete ovest.

*La difformità sopradescritta non è sanabile in quanto non legittimo dal punto di vista urbanistico (si veda PUNTO E della presente perizia)*

### **BENE 02 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - cat. C/3**

Il BENE 02 nello stato dei luoghi risulta demolito per tutta la porzione fuori terra. Rimane una parte seminterrata non accessibile. La scheda catastale non risulta conforme in quanto riporta pianta di laboratorio al piano terra.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro.*

### **BENE 03 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - cat. D/1**

Dal punto di vista catastale si riscontra difformità nella identificazione del bene nella planimetria catastale. Il bene in oggetto non risulta presente in mappa.

*La difformità sopradescritta è sanabile mediante aggiornamento della mappa con una spesa tecnica stimabile pari a 1.000,00 euro.*

### **BENE 04 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - cat. D/1**

Dal punto di vista catastale si riscontra difformità nella identificazione del bene nella planimetria catastale. Il bene in oggetto non risulta presente in mappa.

*La difformità sopradescritta è sanabile mediante aggiornamento della mappa con una spesa tecnica stimabile pari a 1.000,00 euro.*

### **BENE 05 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA**

Dal punto di vista catastale non si riscontrano difformità, tuttavia si segnala che il suddetto bene risulta essere un'area esterna facente parte della strada e del marciapiede di via Mainone. E' plausibile che rientrasse nella porzione di aree cedute al Comune con

accordo bonario (si veda allegato). La cessione di tale area non è mai stata completata con atto notarile.

*Per la formalizzazione degli atti, l'art. 31, comma 21 della Legge 448 del 23/12/1998 prevede che: "in sede di revisione catastale è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari". Nello specifico, l'iter procedurale di accorpamento prevede il **frazionamento** dell'area interessata con individuazione di apposito mappale, la **sottoscrizione del consenso** (mediante dichiarazione scritta del Proprietario), e successivamente **l'approvazione di una delibera di Consiglio Comunale** che sostituisce integralmente l'atto notarile. Tale approvazione viene registrata e trascritta a cura del funzionario comunale.*

### **BENE 06 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA**

Dal punto di vista catastale non si riscontrano difformità, tuttavia si segnala che il suddetto bene risulta essere una area esterna facente parte della strada e del marciapiede di via Mainone. E' plausibile che rientrasse nella porzione di aree cedute al Comune con accordo bonario (si veda allegato). La cessione di tale area non è mai stata completata con atto notarile.

*Per la formalizzazione degli atti, l'art. 31, comma 21 della Legge 448 del 23/12/1998 prevede che: "in sede di revisione catastale è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari". Nello specifico, l'iter procedurale di accorpamento prevede il **frazionamento** dell'area interessata con individuazione di apposito mappale, la **sottoscrizione del consenso** (mediante dichiarazione scritta del Proprietario), e successivamente **l'approvazione di una delibera di Consiglio Comunale** che sostituisce integralmente l'atto notarile. Tale approvazione viene registrata e trascritta a cura del funzionario comunale.*

### **BENE 07- foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7**

Dal punto di vista catastale si riscontra difformità nella identificazione delle aree esterne. La corte comune a nord con accesso dai civici 46 e 50 appare nella scheda catastale delimitata in maniera differente rispetto allo stato dei luoghi. La corte esclusiva a sud con accesso dal civ. 46, nella scheda catastale (piano secondo seminterrato) appare con il limite di confine tangente al deposito. Nello stato dei luoghi tale confine, marcato da muro in cemento armato che separa l'area dal torrente Gobbia, risulta distante alcuni metri rispetto al suddetto deposito. Anche nella corte esclusiva del piano primo seminterrato si riscontra medesima anomalia.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 3.000,00 euro.*

Altra difformità riscontrabile nella corte del piano primo seminterrato è la presenza di un vano tecnico (cabina elettrica) addossato alla parete sud del laboratorio, non presente nella scheda catastale.

*La difformità sopradescritta non è sanabile in quanto non legittimo dal punto di vista urbanistico (si veda PUNTO E della presente perizia)*

**BENE 10 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7**

UFFICI (PIANO TERRA): Dal punto di vista catastale si riscontra difformità planimetrica. Rispetto alla scheda catastale, nello stato dei luoghi è presente una scala di collegamento con il piano primo e finestre non riportate in scheda. Anche la distribuzione interna denota incongruenze nella zona del corridoio distributivo.

*La difformità sopradescritta è sanabile mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro.*

LABORATORIO-LAVORAZIONE-MECCANICA (PIANO PRIMO SEMINTERRATO e AMMEZZATO): Dal punto di vista catastale si riscontra difformità planimetrica nella porzione sud dell'edificio in prossimità del fronte verso il torrente Gobbia. Nello stato dei luoghi dal laboratorio-lavorazione si aprono due porte che conducono ad altrettanti locali posizionati nell'area esterna (corte comune a sud). Il volume esterno costituito da una **tettoia** accoglie uno spazio magazzino e uno spazio separato adibito ad ufficio. La tettoia non è riportata nella scheda catastale. In continuità con la tettoia, verso il torrente, si attesta anche un **volume tecnico** con canna fumaria).

*La difformità sopradescritta non è sanabile in quanto non legittimo dal punto di vista urbanistico (si veda PUNTO E della presente perizia)*

CORTE COMUNE: Dal punto di vista catastale si riscontra difformità planimetrica nella rappresentazione della fascia d'area lungo il confine nord. In particolare si nota che la porzione di corte che dalla scheda appare libera da volumi, è invece occupata da una serie di costruzioni (**volumi tecnici**, tettoie a protezione degli impianti).

*La difformità sopradescritta non è sanabile in quanto non legittimo dal punto di vista urbanistico (si veda PUNTO E della presente perizia).*

**BENE 11 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3**

Dal punto di vista catastale si riscontra difformità nella rappresentazione planimetrica. In particolare sulla scheda catastale del piano primo viene riportata la nota "in corso di costruzione" ed il piano appare senza partizioni interne. Nello stato dei luoghi i locali sono separati da tramezze e da pareti in vetro. E' stato ricavato un bagno con antibagno ed è presente una finestra (del wc) non indicata nella scheda catastale.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro, salvo il caso che sia compatibile con congiunta sanatoria edilizia e relativa autorizzazione della soprintendenza (si veda Punto E della presente perizia).*

**BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO**

Dal punto di vista catastale non si riscontrano difformità, tuttavia si segnala che il suddetto bene risulta essere un'area esterna (terreno) facente parte della strada e del marciapiede di via Mainone e parte del terrapieno adiacente al torrente Gobbia. E' plausibile che una **porzione** di tale bene, rientrasse nelle aree cedute al Comune con accordo bonario (si veda allegato). La cessione di tale porzione d'area non è mai stata completata con atto notarile.

*Per la formalizzazione degli atti, l'art. 31, comma 21 della Legge 448 del 23/12/1998 prevede che: "in sede di revisione catastale è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari". Nello specifico, l'iter procedurale di accorpamento prevede il **frazionamento** dell'area interessata con individuazione di*



apposito mappale, la **sottoscrizione del consenso** (mediante dichiarazione scritta del Proprietario), e successivamente l'**approvazione di una delibera di Consiglio Comunale** che sostituisce integralmente l'atto notarile. Tale approvazione viene registrata e trascritta a cura del funzionario comunale.

#### **BENE 13 - non censito dal catasto**

Il BENE 13 non risulta accatastato. Dall'accesso agli atti è emerso una scheda catastale del 1995 in cui il bene risultava indicato. Nelle schede reperite con ultimo aggiornamento del 2001 tale bene non è stato riportato.

*L'accatastamento è possibile mediante redazione di nuova scheda catastale con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro salvo il caso che sia compatibile con congiunta sanatoria edilizia e relativa autorizzazione della soprintendenza (si veda PUNTO E della presente perizia).*

### **4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”**

#### **4.1 – Occupazione e godimento del bene**

*“1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certo anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”*

Al momento della presente stima è accertato durante il sopralluogo, gli immobili risultano occupati e utilizzati dalla società **STAMPEDUE SRL** rappresentata dall'Amministratore unico **Stefano Casella**. Essa ha stipulato con la **STAMPEDUE SRL** contratto d'affitto aziendale da maggio 2017 (della durata di anni sei) e contratto d'affitto d'uso degli immobili da agosto 2017 (della durata di anni sei - in allegato). A maggio 2018 la **STAMPEDUE SRL** ha presentato presso il SUAP di Lumezzane pratica di SCIA per subingresso a seguito di SCIA di cessazione attività presentata dalla **STAMPEDUE SRL** (di

*Si vedano allegati (SCIA) reperiti presso Ufficio Ambiente del Comune di Lumezzane.*

#### **4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati**

*“2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”*

In relazione a quanto esposto nel punto 4.1, lo scrivente ha preso contatti con ufficio dell'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA 1 per verificare l'esistenza di contratti d'affitto in essere sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. In data 27.07.2020, tramite mail, è stato trasmesso copia di "Contratto d'affitto ad uso commerciale soggetto ad I.V.A", stipulato tra:

la società **STAMPEDUE SRL** (parte locatrice), e la società **STAMPEDUE SRL** (parte conduttrice).

Contratto N. 4561 SERIE 3T - stipulato il 03.08.2017 e registrato il 04.08.2017 in modalità telematica (TMJ17T004561000NE). Durata del contratto dal 03.08.2017 al 02.08.2023 con corrispettivo annuo di 100.000,00 euro.

Alla data del 23.07.2020 risultano pagate le imposte annuali del 2018 e del 2019.

Gli IMMOBILI oggetto del contratto d'affitto risultano i seguenti:

- 1) foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - cat. D/1 - BENE 03
- 2) foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - cat. D/1 - BENE 04
- 3) foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - BENE 05
- 4) foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - BENE 06
- 5) foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7 - BENE 10
- 6) foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7 - BENE 07

**Per osservazioni sulla congruità del canone si rimanda al Punto "4.3 - Valore locativo del bene".**

#### 4.3 – Valore locativo del bene

*"3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,*

*verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."*

In relazione ai punti 4.1 e 4.2, secondo quanto riportato nel "Contratto d'affitto ad uso commerciale soggetto ad I.V.A" N. 4561 SERIE 3T (TMJ17T004561000NE), allo stato della presente perizia, risulta determinato un canone d'affitto annuo di 100.000,00 euro.

Interpretando i valori tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e da una ricerca effettuata dallo scrivente presso gli operatori del settore, si può desumere il valore locativo dei beni oggetto di stima, secondo le seguenti tabelle riepilogative:

	SUP. COMMER CIALE (mq)	VAL. UN. MENSILE AL MQ	VALORE LOCATIVO MENSILE
<b>BENE 01</b>			
Laboratorio	147,00	€ 4,00	€ 588,00
Corte esclusiva	28,00	€ 0,40	€ 11,20
<b>BENE 02</b>			
Edificio demolito	39,00	€ 0,00	€ 0,00
Area sedime ed. dem + corte esclusiva	112,00	€ 1,00	€ 112,00
<b>BENE 03*</b>			
Cabina elettrica (enel)	18,00	€ 0,00	€ 0,00

Corte esclusiva	3,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>BENE 04*</b>			
Cabina elettrica	21,00	€ 3,50	€ 73,50
Corte esclusiva	2,50	€ 0,35	€ 0,88
<b>BENE 05*</b>			
Strada	422,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>BENE 06*</b>			
Strada	58,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>BENE 07*</b>			
Ufficio	372,00	€ 4,40	€ 1.636,80
Laboratorio	2.550,00	€ 3,10	€ 7.905,00
Deposito	564,00	€ 2,70	€ 1.522,80
Terrazza-parcheggio	641,00	€ 0,50	€ 320,50
Cortile (spazio manovra)	1.366,00	€ 0,35	€ 478,10
<b>BENE 08</b>			
Abitazione	145,00	€ 3,50	€ 507,50
Terrazzo	25,00	€ 1,00	€ 25,00
<b>BENE 09</b>			
Abitazione	100,00	€ 3,50	€ 350,00
<b>BENE 10*</b>			
Abitazione uso Ufficio	163,00	€ 4,40	€ 717,20
Laboratorio	2.622,00	€ 2,90	€ 7.603,80
wc-spogliatoio	93,00	€ 2,90	€ 269,70
Ufficio	51,00	€ 4,00	€ 204,00
<b>BENE 11**</b>			
Abitazione uso ufficio	142,00	€ 4,40	€ 624,80
<b>BENE 12**</b>			
Incolto produttivo	250,00	€ 0,00	€ 0,00
Strada	150,00	€ 0,00	€ 0,00
Parcheggio**	250,00	€ 1,00	€ 250,00
<b>BENE 13**</b>			
Deposito uso autorimessa	81,00	€ 2,00	€ 162,00
<b>Totale TUTTI I BENI</b>			<b>€ 23.362,78</b>
<b>Totale BENI LOCATI (*)</b>			<b>€ 20.732,28</b>

(\*) BENI OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE (N. 4561 SERIE 3T )

(\*\*) BENI NON OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE MA DI FATTO UTILIZZATI

Ne segue che il valore locativo mensile di TUTTI i beni valutati, (locati, non locati, utilizzati , non utilizzati) opportunamente arrotondato, è quindi pari a: € 23.370,00 (euro ventitremilatrecentosettanta/00), pari ad un canone annuo (arrotondato) di:

**€ 281.000,00 (euro duecentoottantunomila/00)**

Sommando il valore locativo **mensile dei SOLI beni oggetto di contratto di locazione(\*)**, al fine di valutarne la congruità del canone, esso risulta pari a: € 20.700,00 (ventimilasettecento/00), e quindi pari ad un **canone annuo** (arrotondato) di:

**€ 249.000,00 (euro duecentoquarantanovemila/00)**

## **5 – Risposta al punto**

### **“D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”**

#### **5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che potranno essere cancellati**

*“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

#### **Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico degli acquirenti:

##### **- servitù industriale:**

servitù industriale trascritta, a Brescia, in data 14.06.1995 ai nn. 15992/11282 (scrittura privata autenticata del 31.05.1995 n. 78204 Repertorio Notaio Vittoria Piardi di Lumezzane);

a favore: ENEL – SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma;

contro: “*Comune di Lumezzane*” suddetta;

servitù di passo pedonale e carraio a carico di una parte del **mappale 177 del foglio 33 del CT di Lumezzane**; per BENI 01-02-03-04

**- vincoli:**

L'insediamento industriale (TUTTI I BENI), ricade nelle aree sottoposte a limitazioni e vincoli amministrativi secondo il PGT vigente - Documento di Piano - Vincoli (si veda allegato):

- FASCIA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi della R.D.L n.3267 del 30/12/1923;
- FASCIA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42 del 22/01/04 per 150 metri dai corsi d'acqua;
- ZONA comprovante gravi limitazioni perchè ricadente nella CLASSE 4 di "FATTIBILITA' GEOLOGICA".
- Secondo il PAI vigente (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po) l'area ricade nella FASCIA 1 esondazione di rischio idrogeologico molto elevato.

**- accordi:**

Per le AREE URBANE così definite:

BENE 05 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1

BENE 06 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1

e per porzione del TERRENO così identificato: BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181, sussistono "Accordi bonari" (si vedano allegati) per la cessione al Comune di Lumezzane. Successivamente agli accordi non risultano atti notarili, ma di fatto si sono concretizzati.

*Come riportato nel capitolo 3.4 – Identificazione pregressa dei beni (modifiche-difformità-mutazioni) per la formalizzazione degli atti, l'art. 31, comma 21 della Legge 448 del 23/12/1998 prevede che: "in sede di revisione catastale è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari". Nello specifico, l'iter procedurale di accorpamento prevede il **frazionamento** dell'area interessata con individuazione di apposito mappale, la **sottoscrizione del consenso** (mediante dichiarazione scritta del Proprietario), e successivamente l'**approvazione di una delibera di Consiglio Comunale** che sostituisce integralmente l'atto notarile. Tale approvazione viene registrata e trascritta a cura del funzionario comunale.*

**Formalità, vincoli e oneri che potranno essere cancellati:**

Dalla "RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (ex art. 567 secondo comma c.p.c.)" prodotta dalla Procedente a firma del Notaio GRASSO BIONDI di Brescia datata 08.02.2019, opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di Brescia al 24.01.2020, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli Esecutati e/o gravanti sugli immobili in esame.

Dal ventennio sino alla data del 24.01.2020 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

Per BENI 10-11:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 8.01.2002 ai nn. 498/113 (atto del 27.12.2001 n. 7667 Repertorio Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane);

a favore: "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Brescia;

contro: "CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A." suddetta;

somma iscritta: Euro 1.446.079,31

somma capitale: Euro 723.039,65

scadenza: anni 10;

*grava limitatamente in capo ai mappali 172/8 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane;*

*si rileva annotamento di rinegoziazione di mutuo del 29.03.2011 ai nn. 12797/2388 con il quale, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.12.2019;*

Per BENI 07-08-09:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 10.04.2008 ai nn. 16446/3747 (atto del 4.04.2008 n. 35212/8117 Repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia);

a favore: "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A." con sede in Verona;

contro: "CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A." suddetta;

somma iscritta: Euro 2.800.000,00

somma capitale: Euro 1.400.000,00

scadenza: anni 10;

*grava limitatamente in capo ai mappali 172/7, 172/9 e 172/10 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane;*

Per TUTTI I BENI:

- **ipoteca volontaria di pari grado** iscritta, a Brescia, in data 24.03.2011 ai nn. 12023/2622 (atto del 22.03.2011 n. 99527/33324 Repertorio Notaio Francesco Lesandrelli di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Brescia;

contro: "CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A." suddetta, (CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A.);

somma iscritta: Euro 1.254.000,00

somma capitale: Euro 627.000,00

scadenza: anni 10 e mesi 3;

*grava in capo ai mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, ai mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e al mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane;*

*grava anche su beni dei coobbligati;*

Per TUTTI I BENI:

- **ipoteca volontaria di pari grado** iscritta, a Brescia, in data 24.03.2011 ai nn. 12023/2623 (atto del 22.03.2011 n. 99528/33325 Repertorio Notaio Francesco Lesandrelli di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Vestone;

contro: "CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A." suddetta, (CANTIERI STAMBERG DI COCCO CARNERE E C. S.p.A.);

.....

somma iscritta: Euro 850.000,00

somma capitale: Euro 425.000,00

scadenza: anni 10 e mesi 3;

*grava in capo ai mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, ai mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e al mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane;*

*grava anche su beni dei coobbligati;*

Per TUTTI I BENI:

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta, a Brescia, in data 26.01.2018 ai nn. 3561/535 (atto del 24.01.2018 n. 3067 Repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma);

a favore: "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma;

contro: "GARNERI STAMPERIE SRL" suddetta;

somma iscritta: Euro 2.684.789,12

somma capitale: Euro 1.342.394,56

*grava in capo ai mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, ai mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e al mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane;*

Per TUTTI I BENI:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 12.12.2018 ai nn. 54906/34814 (atto giudiziario del 12.11.2018 n. 12831 Repertorio Ufficiale Giudiziario di Brescia);

a favore: "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." con sede in Bergamo;

contro: "CANTIERI S.P.A." suddetta;

*grava in capo ai mappali 599/5, 599/6, 599/8 e 599/9 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane, ai mappali 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10 e 172/11 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane e al mappale 181 di are 6.50 del foglio 33 del CT di Lumezzane;*

Per TUTTI I BENI:

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta, a Brescia, in data 20.12.2018 ai nn. 56480/9694, in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 27.07.1999 ai nn. 27533/7081 (atto del 15.07.1999 n. 39 Repertorio Notaio Ferdinando Papa di Lumezzane);

a favore: "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." con sede in Bergamo;

contro: "CANTIERI S.P.A." suddetta;

somma iscritta: Euro 3.098.741,39

somma capitale: Euro 1.549.370,69

*grava limitatamente in capo ai mappali 599/5, 599/6 e agli originari mappali 3970/1 e 3970/2 del foglio 13 della Sezione Urbana LSS del NCEU di Lumezzane;*

Per BENI 07-10:

- **Sequestro preventivo** trascritto, a Brescia, in data 2.07.2019 ai nn. 29871/18834 (atto giudiziario del 7.06.2019 n. 8283 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "ERARIO DELLO STATO" con sede in Roma;

contro: "CANTIERI S.P.A." suddetta;

grava limitatamente in capo ai **mappali 172/7 e 172/8 del foglio 33 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane.**

**Si vedano gli allegati relativi alla Ispezione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.**

## **5.2 – Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale**

*“2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”*

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di un amministratore condominiale ne di vincoli di natura condominiale.

## **5.4 – Spese condominiali**

*“3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.”*

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di spese condominiali.

## **6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”**

### **6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa**

*“1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

### **Premessa:**

Dalle ispezioni effettuate si è potuto accertare che l'UNITA' NEGOZIALE oggetto della stima è costituita da più beni che hanno avuto la loro costruzione originale in tempi differenti e che si è evoluta nel tempo.



Lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane e ha potuto visionare le Pratiche edilizie che riguardano i beni oggetto di perizia.

Nel riportare elenco delle suddette, con note e riferimenti, il sottoscritto CTU, vuole porre all'attenzione del lettore che la documentazione ispezionata, è stata di difficile interpretazione in quanto complessa e corposa. Numerosi processi edilizi si sono susseguiti dagli anni 50 ad oggi e spesso si sono riscontrate assenze di elaborati, richiesta di documentazione integrativa non evase e numerose pratiche presentate ma non autorizzate. Nel dubbio interpretativo, lo scrivente si è confrontato con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane e ha approfondito con ulteriori ispezioni mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Ambiente e presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Lumezzane.

Da suddetti approfondimenti, lo scrivente ha tratto conclusioni che sono state affrontate con trattazione specifica ripresa di volta in volta durante la descrizione del bene.

### **Riferimenti BENI:**

Si riporta elenco BENI oggetto di perizia con indicazione dell'uso attuale, verificata in fase di sopralluogo:

BENE 01 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - LAB./DEPOSITO  
 BENE 02 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - EDIFICIO DEMOLITO  
 BENE 03 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.8 - CABINA ELETTRICA  
 BENE 04 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.9 - CABINA ELETTRICA  
 BENE 05 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - STRADA  
 BENE 06 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - STRADA  
 BENE 07- foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - ED. IND. con UFFICI  
 BENE 08 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.9 - APPARTAMENTO  
 BENE 09 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.10 - APPARTAMENTO  
 BENE 10 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - LAB./OFF./UFFICI  
 BENE 11 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3 - UFFICIO  
 BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO/STRADA/PARCHEGGIO  
 BENE 13 - non censito dal catasto - DEPOSITO/AUTORIMESSA

### **Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut) con riferimento ai BENI:**

Tipologia di PROCEDIMENTO	PE - Cod. PRAT. EDILIZIA	n.pt PE AUT	data prot. PE (AUT)	n. AUT/CONC	data AUT/CONC	OGGETTO DELLA PRATICA EDILIZIA	RIF. CATAST	RIF. BENE
Licenza edilizia	<b>223</b>	3951	23/03/1974	<b>223</b>	18/04/1975	Sostituzione e sistemazione tetti	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Licenza edilizia	<b>306</b>	7315	11/06/1974	<b>306</b>	18/04/1975	Ampliamento fabbricato esistente	f.33-p.172-sub.8	BENE 10

Licenza edilizia	<b>592</b>	4095	02/04/1974	<b>592</b>	15/05/1975	Cabina elettrica	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Licenza edilizia	<b>708</b>	8771	18/08/1975	<b>708</b>	02/10/1975	Sistemazione fabbricato esistente (magazzino)	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Licenza edilizia	<b>751</b>	10509	08/10/1975	<b>751</b>	18/03/1976	Ampliamento fabbricato	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Licenza edilizia	<b>137</b>	3379	23/03/1976	<b>137</b>	05/07/1976	Ampliamento fabbricato in costruzione	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Concessione edilizia	<b>341</b>	9554	25/07/1978	<b>341</b>	05/12/1978	Costruzione di n.2 tettoie	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Concessione edilizia	<b>342</b>	9553	25/07/1978	<b>342</b>	28/12/1978	Costruzione, ampliamento fabbricato esistente; uffici, garage e ...	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
						e abitazione civile	f.33-p.172-sub.11	BENE 11
Concessione edilizia	<b>733</b>	11454	18/09/1979	<b>733</b>	12/11/1979	Costruzione ampliamento garage	f.33-p.172-sub.8	BENE 10
Concessione edilizia	<b>153</b>	9838	10/07/1981	<b>153</b>	02/08/1982	Costruzione di Muro argine in fregio al torrente gobbia	..... ..... ..... ..	<i>MURI DI CONF.</i>
Concessione edilizia	<b>426</b>	7478	21/05/1982	<b>426</b>	08/11/1982	Parziale demolizione e nuova costruzione di Laboratorio e servizi	f.13-p.599-sub.5	BENE 01
Concessione edilizia	<b>555</b>	1609	24/11/1982	<b>555</b>	24/06/1983	Costruzione di edificio in ampliamento di laboratorio esistente	f.33-p.172-sub.8	BENE 10

Concessi one edilizia	<b>187</b>	10813	15/07/1987	<b>181</b>	28/12/1987	Costruzione ampliamento fabbricato esistente uso MECCANICA	f.33- p.172- sub.8	BENE 10
Concessi one edilizia	<b>1159</b>	17034	06/11/1992	<b>1355</b>	11/10/1993	Costruzione cabina elettrica	f.13- p.599- sub.8	BENE 03
						Costruzione cabina elettrica	f.13- p.599- sub.9	BENE 04
Autorizz.	<b>353</b>	7705	22/05/1981	<b>353</b>	07/09/1981	Nuovo ingresso e muro di sostegno strada via Mainone	..... ..... ..... ..	<i>MURI DI CONF.</i>
Autorizz.	<b>778</b>	9875	12/07/1988	<b>778</b>	16/12/1988	Muri di recinzione, accessi, parcheggio	..... ..... ..... ..	<i>MURI DI CONF.</i>
Autorizz.	<b>379</b>	21140	23/12/1993	<b>379</b>	26/01/1994	Piattaforma CABINA GAS	..... ..... ..... ...	<i>MURI DI CONF INE</i>
Concessi one edilizia	<b>1416</b>	24397	24/10/1996	<b>2086</b>	29/01/1997	TETTOIA di ampliamento edificio industriale	f.33- p.172- sub.8	BENE 10
Concessi one edilizia	<b>1617</b>	11322	08/04/1997	<b>2208</b>	28/05/1997	Costruzione di NUOVO OPIFICIO INDUSTRIAL E - LABORATO RIO	f.33- p.172- sub.7	BENE 7
						ABITAZIONE	f.33- p.172- sub.9	BENE 8
						ABITAZIONE	f.33- p.172- sub.10	BENE 9
Concessi one edilizia	<b>294</b>	30126	30/07/1998	<b>2499</b>	16/09/1998	VARIANTE ESSENZIAL E OPIFICIO INDUSTRIAL E	f.33- p.172- sub.7- 9-10	BENI 7-8-9
Concessi one edilizia	<b>297</b>	30211	31/07/1998	<b>2702</b>	17/06/1999	VARIANTE TETTOIA DI COLLEGAM	f.33- p.172- sub.8	BENE 10 - BENE

						ENTO		7
Concessi one edilizia	<b>484</b>	3687	29/01/1999	<b>2627</b>	17/02/1999	VARIANTE ALLA C.E. 2499 OPIFICIO INDUSTRIAL	f.33- p.172- sub.7- 9-10	BENI 7-8-9
Concessi one edilizia	<b>531</b>	8330	04/03/1999	<b>2698</b>	02/04/1999	Ampliamento e sovrizzo LABORATO RIO	f.33- p.172- sub.8	BENE 10
Condono	<b>141</b>	4131	22/02/1995	<b>C141</b>	08/05/1996	Deposito	<b>non accata stato</b>	BENE 13
DIA	<b>1226</b>	24389	24/10/1996	<b>29445</b>	28/10/1996	Muri di sostegno	..... ..... ..... ...	<i>MURI DI CONF.</i>
DIA	<b>1531</b>	39989	25/11/1997	<b>41143</b>	27/11/1997	Nuovo cortile	..... ..... ..... ..	<i>MURI DI CONF.</i>
Concessi one edilizia	<b>1186</b>	43355	11/10/2000	<b>3072</b>	29/01/2001	VARIANTE NON ESSENZIAL E ALLA C.E. 2627 OPIFICIO INDUSTRIAL	f.33- p.172- sub.7- 9-10	BENI 7-8-9
Autorizz.	<b>1472</b>	31331	31/07/2001	<b>1472</b>	04/01/2002	Rifacimento copertura deposito	<b>non accata stato</b>	BENE 13
PDC	<b>125</b>	26530	20/06/2008	<b>178</b>	09/01/2009	RISTRUTTU RAZIONE PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA	f.33- p.172- sub.8	BENE 10
						PIANO PRIMO	f.33- p.172- sub.11	BENE 11
PDC+ AUT. PAES.	<b>1951</b>	16392	26/03/2019	<b>1301 (PDC) - 838(AU T.PAES)</b>	22/05/2019	DEMOLIZIO NE EDIFICIO PERICOLAN TE	f.13- p.599- sub.6	BENE 2

*I riferimenti a "muri di conf." sono relativi a pratiche edilizie che riguardano sistemazioni esterne, accessi carrai, muri di confine ecc.. dell'intero insediamento produttivo.*

**Si rimanda all'allegato specifico per visionare gli estratti relativi alle sopracitate pratiche edilizie.**

L'insediamento industriale, rientra secondo il **PGT vigente** - Piano delle Regole nelle seguenti collocazioni urbanistiche:

- *INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) collocati in zone ad elevato rischio idrogeologico ed in aree non soggette a trasformabilità urbanistica (si veda allegato - estratto PGT Azzonamento);*
- *Dal punto di vista dell'analisi funzionale degli insediamenti, gli edifici sono a prevalenza di destinazione INDUSTRIALE ed una parte a destinazione RESIDENZIALE (si veda allegato - estratto PGT Destinazioni);*
- *Dal punto di vista della SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO, l'area rientra nella quasi totalità nella CLASSE 5 con grado di sensibilità paesistica MOLTO ALTA.*

L'insediamento industriale, ricade nelle aree sottoposte a limitazioni e vincoli amministrativi secondo il PGT vigente - Documento di Piano - **Vincoli** (si veda allegato):

- *FASCIA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi della R.D.L n.3267 del 30/12/1923;*
- *FASCIA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42 del 22/01/04 per 150 metri dai corsi d'acqua;*
- *ZONA comprovante gravi limitazioni perchè ricadente nella CLASSE 4 di "FATTIBILITA' GEOLOGICA".*

Secondo il **PAI vigente** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po) l'area ricade nella FASCIA 1 esondazione di rischio idrogeologico molto elevato.

## **6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità**

*“2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.”*

## **6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

*“3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel*

*caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini."*

#### **PREMESSA GENERALE VALIDA PER TUTTE LE DIFFORMITA' RISCOSTRATE:**

*Nel contesto di inquadramento citato al capitolo precedente, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, non sono ammessi nuovi volumi edilizi. Qualsiasi nuova costruzione, ampliamento, trasformazione degli edifici esistenti, compreso tettoie, coperture, vani tecnici, macchinari e impianti che volumetricamente occupano spazio fisico esterno alle costruzioni, devono essere autorizzate mediante presentazione di specifica PRATICA EDILIZIA presso ufficio tecnico del Comune di Lumezzane e ricevere il parere positivo della SOPRINTENDENZA.*

*Ogni iter procedurale possiede dei costi specifici di segreteria per presentazione pratica, oneri di costruzione, oneri di urbanizzazione ed eventuali oneri per opere in sanatoria.*

*Per quanto riguarda le pratiche in SANATORIA, ogni difformità urbanistico-edilizie riscontrate sono state trattate, dallo scrivente perito, singolarmente e per BENI. La quantificazione dell'eventuali sanabilità o meno hanno tenuto conto di una spesa generale comprensiva dell'iter procedurale, del costo di costruzione e/o demolizione e delle spese tecniche relative, e della sanzione eventuale.*

***Si precisa che ogni valutazione effettuata dallo scrivente è stata formulata attenendosi ai riferimenti tecnici contenuti nel Regolamento edilizio del Comune di Lumezzane e nelle NTA del PGT vigente (in particolare agli artt.12 - 29 - 30 - 32 - 33d delle NTA del PGT).***

*Nel dubbio interpretativo, il sottoscritto CTU si è avvalso di indicazioni di carattere generale scaturite da confronti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane e con l'ufficio della Soprintendenza. Si precisa quindi che tutte le valutazioni mirate ad interventi edilizi in sanatoria, **specifici**, necessiteranno di particolare approfondimento al fine di identificare l'iter procedurale adeguato alla tipologia d'intervento. Iter procedurale, che a seconda delle casistiche, dovrà avere il buon esito del parere della Soprintendenza.*

***A tal proposito, si specifica che la possibilità di SANATORIA deriva da due passaggi: Prima il Comune deve verificare l'eventuale abuso e definire i procedimenti da mettere in atto. Per quel che concerne la tutela paesaggistica stabilisce quindi se è sanabile o meno. Se il Comune stabilisce che è sanabile, a seguito della richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica da parte del richiedente, il Comune valuta la compatibilità paesaggistica attraverso anche la Commissione Paesaggio e inoltra alla Soprintendenza una proposta di provvedimento. Il Comune quindi prima inquadra la questione amministrativa e poi si esprime per primo sull'eventuale remissione in pristino. In fase successiva la Soprintendenza valuta in relazione alla compatibilità o meno dell'intervento. Se non ritenuto compatibile con le istanze di tutela, subentra la remissione in pristino (riferimento artt. 167 e 176 del D.Lgs 42/2004).***

***Nella trattazione della presente perizia, alla luce dell'iter autorizzativo pocanzi esposto, suscettibile di numerose variabili interpretative e procedurali , lo scrivente CTU ha deciso di prendere in considerazione entrambe le situazioni di demolizione e sanabilità, optando per la descrizione e la quantificazione dell'ipotesi più onerosa.***

*Le difformità descritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.*

### **BENE 01 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.5 - cat. C/3**

Si riscontrano difformità planimetriche e nei prospetti tra PE.aut. e stato dei luoghi. Al piano terra con accesso da via Mainone l'ambiente appare conforme in pianta. Ad ovest la portafinestra rappresentata in prospetto non è presente. Al piano seminterrato il deposito indicato sulle tavole grafiche presenta un wc con antibagno non indicato. Adiacente, attraverso una porta si accede ad un ulteriore locale (con altezza maggiore di 250 cm) con box di vetro-alluminio e finestra sulla parete ovest. Quest'ultimo locale non è presente sugli elaborati grafici della PE. aut.

*La difformità relativa al piano terra (finestra) e quella relativa al wc del piano interrato sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 3.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche, e sanzioni minime), fatte salve diverse determinazioni della sanzione che il Comune e la Soprintendenza potrebbero richiedere.*

*La difformità del piano interrato relativo al locale adiacente al deposito/ripostiglio non è sanabile e ne prevede l'interdizione attraverso la chiusura della porta e della finestra sul fronte ovest e di quanto necessario alla preclusione del volume ricavato. Per il mantenimento dell'integrità dell'edificio complessivo non è possibile la demolizione dell'interrato non legittimo. Quindi le opere per la preclusione del locale sono stimabili in 2.000,00 euro.*

*Le difformità riscontrate sono quindi sanabili con costi quantificabili pari a 5.000,00 euro in totale.*

### **BENE 02 - foglio 13 sez. urbana LSS (NCEU) mappale 599 sub.6 - cat. C/3**

Il bene in oggetto, ante 1967, è stato demolito nel 2019, in quanto pericolante. E' stata presentata Pratica edilizia di demolizione, regolarmente autorizzata dal Comune di Lumezzane e preliminarmente acquisito il parere positivo della Soprintendenza (vedi allegato).

***Lo scrivente riscontra che la presentazione della PE e della relativa demolizione è stata effettuata su immobile già oggetto di esecuzione immobiliare.***

L'immobile si presenta demolito per la porzione fuori terra ma presenta locali nel piano seminterrato che sono stati coperti ed interclusi. Dal punto di vista dell'iter procedurale, l'immobile è stato demolito con presentazione di PERMESSO DI COSTRUIRE per la sola DEMOLIZIONE e non ricostruzione. L'iter relativo risulta concluso.

La difformità grafica della PE.aut. e lo stato dei luoghi per quanto riguarda il seminterrato non è sostanziale. La parte attualmente seminterrata risulta, come detto, non accessibile e non fruibile.

*Allo stato attuale non è quindi possibile valutare un potenziale edificatorio per il volume perso. Il sedime attuale e l'esistente corte esclusiva adiacente, tuttavia potranno essere utilizzate come posti auto scoperti, previa demolizione e ricostruzione di muretti di confine. Lavori che possono essere quantificati in 6000,00 euro comprensivo di opere e spese tecniche. Tale opzione è perseguibile all'interno di una valutazione specifica esaminata con U.T. del Comune di Lumezzane e previo parere positivo della Soprintendenza, atto ad*

*identificare l'eventuale procedimento previsto per legge. Per l'iter procedurale si veda NOTE INIZIALI al presente capitolo.*

### **BENE 05 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.5 - cat. F/1 - AREA URBANA**

Il bene in oggetto è un'area urbana così come definita dal CDU allegato.

Ricade nel P.G.T vigente, in parte in zona D1 (Produttiva consolidata) ed in parte in zona SP3 (Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati). Tale area è sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui art.142 lett.C (fiumi, torrenti, corsi d'acqua ...).

L'area ricade in Zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni (secondo Studio Geologico).

L'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a rischio idrogeologico molto elevato (secondo PAI vigente).

L'area è una porzione di strada di via Mainone e risulta stata oggetto di cessione al Comune di Lumezzane secondo accordo bonario non formalizzato da atto di Convenzione, ma di fatto concretizzato.

*Per la formalizzazione degli atti si veda trattazione relativa alle difformità catastali.*

### **BENE 06 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.6 - cat. F/1 - AREA URBANA**

il bene in oggetto è un'area urbana così come definita dal CDU allegato.

Ricade nel P.G.T vigente, in zona SP3 (Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati). Tale area è sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui art.142 lett.C (fiumi, torrenti, corsi d'acqua ...).

L'area ricade in Zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni (secondo Studio Geologico).

L'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a rischio idrogeologico molto elevato (secondo PAI vigente).

L'area è una porzione di strada di via Mainone e risulta stata oggetto di cessione al Comune di Lumezzane secondo accordo bonario non formalizzato da atto di Convenzione, ma di fatto concretizzato.

*Per la formalizzazione degli atti si veda trattazione relativa alle difformità catastali.*

### **BENE 07- foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.7 - cat. D/7**

Il bene in oggetto è costituito da una parte di recente costruzione (anni 2000) con relativa PE.aut. ed un edificio originario costruito ante 1967 di cui non si ha traccia di Pratica edilizia e di relativo titolo autorizzativo.

L'edificio più recente si articola su tre livelli e rispetto alla PE.aut. si riscontrano alcune difformità.

Al piano terra la terrazza esclusiva adibita a parcheggio con accesso da via Mainone 52 appare libera da aiule e cordoli rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici. L'openspace degli uffici appare parzialmente completato (assenza di pavimento e bagni senza sanitari). La disposizione planimetrica è conforme.

Al piano secondo seminterrato si riscontra una partizione in vetro alluminio nella zona d'angolo nord non riportata in planimetria. Adiacente alla zona bagni una tramezzatura non è riportata nelle tavole grafiche.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 4.000,00 euro (comprensivo di spese*



*tecniche, e sanzioni minime), fatte salve diverse determinazioni della sanzione che il Comune e la Soprintendenza potrebbero richiedere.*

*Per quanto riguarda la zona uffici e wc, non completata nelle finiture e impianti, si può stimare un costo complessivo per i lavori di completamento pari a 80.000,00 euro. Costo desunto da una valutazione al metro quadrato di sup. comm. stimabile in circa 215,00 euro/mq (riferimento prezzi secondo Prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia e sulla base di lavori simili analizzati).*

Esternamente, al piano secondo seminterrato, addossato alla parete sud, un locale tecnico è presente ma non indicato sulle tavole grafiche. Trattasi di vano tecnico/cabina elettrica.

*Il vano tecnico non è legittimo dal punto di vista urbanistico, quindi non è sanabile. I lavori di demolizione sono quantificabili in 5.000,00 euro.*

*La difformità sopradescritta potrà essere sanata con pratica edilizia in sanatoria solo previo parere positivo della Soprintendenza che ne valuti la conformità paesistica.*

*Come riferito nella NOTA INIZIALE, tutte le valutazioni mirate ad interventi edilizi in sanatoria necessiteranno di specifico approfondimento con U.T. al fine di identificare l'iter procedurale adeguato alla tipologia d'intervento. Iter procedurale, che a seconda delle casistiche, dovrà avere il buon esito del parere degli enti preposti.*

*Per questa criticità si è ipotizzata la condizione che si ritiene peggiore, ossia di non sanabilità del manufatto destinato a cabina elettrica. I costi della demolizione possono comunque ritenersi equiparabili a quelli delle spese tecniche e oneri di sanzione nell'eventualità si configuri l'ipotesi di sanabilità sopradescritta.*

### **BENE 10 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.8 - cat. D/7**

*Nell'elencazione delle difformità, lo scrivente tiene a precisare che il bene in oggetto costituisce la porzione che negli anni ha subito maggiori trasformazioni edilizie a partire dagli anni precedenti al 1967. Le PE aut. visionate durante l'accesso agli atti hanno evidenziato una sostanziale conformità degli immobili principali. Si sono riscontrate tuttavia difformità in alcune rappresentazioni della distribuzione interna e nei prospetti, mentre nelle aree esterne si sono riscontrate evidenti difformità volumetriche che verranno affrontate successivamente.*

Al piano terra la distribuzione della zona UFFICI appare conforme agli elaborati grafici allegati alla PE n.125 del 2008 (tavola n. 02 relativa allo stato di fatto). Si premette che la PE citata non ha avuto la conclusione dell'iter procedurale in quanto non completata dal punto di vista realizzativo. Non è presente il documento che attesta la FINE LAVORI. I lavori previsti hanno di fatto riguardato la sola distribuzione interna e non la facciata. La PE non ha titolo autorizzativo ma di fatto, come da indicazione dell'U.T. del Comune di Lumezzane, interpellato in merito, attesta lo stato dei luoghi come da stato esistente. Nella trattazione è stata quindi considerata valido il solo elaborato relativo allo stato di fatto (tav.02 - si veda allegato specifico della Pratica edilizia).

Ai piani seminterrati, come anticipato in premessa, si sono riscontrate alcune discrepanze tra quanto rappresentato nelle tavole allegate alle PE.aut. e quanto visionato durante il sopralluogo.

Nel LABORATORIO al primo seminterrato non è presente il locale compressori nella zona ovest; sempre in tale zona, i locali definiti spogliatoi non sono adibiti a tale scopo ma sono adibiti a magazzino e hanno diversa partizione interna. In copertura i lucernari hanno forma e dimensione differente da quelli riscontrati.

La zona definita LAVORAZIONE al piano seminterrato in continuità con il LABORATORIO è la porzione definita da varie modifiche avvenute nel tempo a partire dagli anni '60. In

particolare si riscontra che la connessione tra i due blocchi è avvenuta tramite demolizione di tettoia preesistente.

Dalle PE. aut. non sono emersi disegni dettagliati dell'intero complesso.

La zona della MECCANICA al primo seminterrato è stata oggetto di numerose trasformazioni a partire dagli anni '70 che hanno coinvolto la porzione di edificato sottostante la palazzina uffici e lo spazio ad esso adiacente. Si riscontra una sostanziale conformità dei locali tranne che per la porzione ad est del mezzanino adibito a wc e spogliatoio. Questi locali infatti denotano una distribuzione differente rispetto allo stato dei luoghi. Differenze che influiscono anche sulle aperture e di conseguenza sull'aspetto dei prospetti.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 7.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche, e sanzioni minime), fatte salve diverse determinazioni della sanzione che il Comune e la Soprintendenza potrebbero richiedere.*

Esternamente il complesso industriale denota sagome volumetriche non conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle PE.aut.

**Lo scrivente precisa che il confronto dello stato dei luoghi con tali PE ha avuto riscontro planimetrico tramite la PE n.1186 del 2008 che dall'accesso agli atti risulta essere ultimo documento autorizzato in cui viene rappresentato l'insediamento produttivo nella sua interezza.**

Dal confronto è emerso la presenza di alcuni volumi esterni agli immobili che fanno parte di elementi addossati in continuità o meno della struttura esistente. Fanno parte di questi, tettoie, coperture, vani tecnici, pensiline a protezione di impianti, impianti stessi (si veda allegato).

Nello specifico si possono identificare due zone principali in cui i volumi sono concentrati: a **nord lungo la fascia contro il confine** sono presenti volumi tecnici e tettoie a protezione di impianti.

**A sud**, tra la parete esterna del Laboratorio-Lavorazione ed il muro verso il torrente Gobbia, una tettoia in lamiera copre una zona magazzino ed una zona adibita ad ufficio. Sempre in questa zona un impianto con canna fumaria è posizionato a ridosso del muro verso il torrente.

*Come detto in premessa, l'insediamento produttivo è inserito in una zona di particolare sensibilità e non è prevista trasformabilità urbanistica. L'area è vincolata dalla FASCIA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO, VINCOLO PAESAGGISTICO (in quanto in prossimità di torrenti o fiumi) e ricadente nella ZONA CLASSE 4 DI "FATTIBILITA' GEOLOGICA". Secondo il PAI vigente (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po) l'area ricade nella FASCIA 1 esondazione di rischio molto elevato.*

*Per quanto riguarda le pratiche in SANATORIA, di seguito trattata, per ogni difformità urbanistico-edilizie riscontrate, la quantificazione delle eventuali sanabilità o meno hanno tenuto conto di una spesa generale comprensiva dell'iter procedurale, del costo di costruzione e/o demolizione e delle spese tecniche relative, e della sanzione eventuale.*

*Allo stato attuale le difformità riscontrate relative ai volumi esterni, non sono di fatto sanabili e nell'ipotesi più svantaggiosa, devono essere rimossi o demoliti. I costi per la rimozione di quanto descritto è quantificabile in 80.000,00 euro.*

*Costo che è stato desunto da una valutazione parametrica di demolizione al metro cubo con prezzo di demolizione compreso tra 25 e 50 euro/mc. Il volume identificato "vuoto per*

*pieno" è stato ricavato sulla base di quanto appreso dagli elaborati grafici a disposizione ed in base a misurazioni a campione fatte in loco. Da tale rilevazione è emerso un volume di circa 2400 mc v.p.p.*

*La possibilità di sanare la parte degli impianti che non sono assimilabili a "volumi" (abbattitori, canalizzazioni, motori ...) che garantiscono la **funzionalità dell'intero impianto produttivo**, potrà essere considerata, solamente, all'interno di una valutazione specifica perseguita con U.T. del Comune di Lumezzane e previo parere positivo della Soprintendenza. Valutazione mirata ad identificare l'eventuale procedimento previsto per legge che renda possibile e legittima la sanatoria. Si faccia particolare riferimento alla NOTA INIZIALE al presente capitolo.*

Come evidenziato nella descrizione del bene, esso presenta gran parte della copertura con manto in elementi di cemento-amianto. Come previsto dalla normativa vigente, tale materiale a seconda dello stato di conservazione deve essere rimosso in quanto pericoloso per la salute (cancerogeno) in caso di inalazione delle fibre di amianto in esso contenute.

*Considerando, la dimensione stimata di circa 2100 mq di superficie coperta, la presenza di di lucernari contaminati, la quantità del materiale da rimuovere con successivo rifacimento in simile copertura di pannelli metallici coibentati (a titolo esemplificativo), si può stimare un costo complessivo pari a 250.000,00 euro. Costo che comprende la rimozione, lo smaltimento del materiale pericoloso e le spese tecniche relative.*

*Tale valutazione è stata redatta dallo scrivente Perito, sulla base di un confronto tra prezzi di lavori similari riportati dal Prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia e preventivo di operatore del settore che opera sul territorio nell'ambito specifico dello smaltimento di amianto.*

### **BENE 11 - foglio 33 sez. urbana NCT (NCEU) mappale 172 sub.11 - cat. F/3**

Al piano primo la distribuzione della zona UFFICI appare non conforme agli elaborati grafici allegati alla PE n.125 del 2008 (tavola n. 02 relativa allo stato di fatto). Si premette che la PE citata non ha avuto la conclusione dell'iter procedurale in quanto non completata dal punto di vista realizzativo. Il lavori previsti hanno di fatto riguardato la sola distribuzione interna e non la facciata. Non è presente documento che ne attesti la FINE LAVORI. La PE non ha titolo autorizzativo ma di fatto, come da indicazione dell'U.T. del Comune di Lumezzane, interpellato in merito, attesta lo stato dei luoghi come da stato esistente. Nella trattazione è stata quindi considerato valido il solo elaborato relativo allo stato di fatto (tav.02 - si veda allegato specifico della Pratica edilizia).

Ciò premesso si riscontra difformità nella definizione degli spazi interni (partizioni in vetro e partizioni in laterizio) ed in particolare si riscontra presenza di wc con antibagno e relativa nuova finestra.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 3.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche, e sanzioni minime), fatte salve diverse determinazioni della sanzione che il Comune e la Soprintendenza potrebbero richiedere.*

### **BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO**

Il bene in oggetto è un terreno così come definita dal CDU allegato.

Ricade nel P.G.T vigente, in parte in zona D1 (Produttiva consolidata) ed in parte in zona SP3 (Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati).

Tale area è sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui art.142 lett.C (fiumi, torrenti, corsi d'acqua ...).

L'area ricade in Zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni (secondo Studio Geologico).

L'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a rischio idrogeologico molto elevato (secondo PAI vigente)

Il bene risulta essere una area esterna facente parte di strada e del marciapiede di via Mainone, parte del parcheggio dell'insediamento produttivo e parte del terrapieno del torrente Gobbia.

Parte di esso, risulta stato oggetto di cessione al Comune di Lumezzane secondo accordo bonario non ufficializzato da Convenzione, ma di fatto concretizzato.

*Per la formalizzazione degli atti si veda trattazione relativa alle difformità catastali.*

### **BENE 13 - non censito dal catasto**

Il bene in oggetto è un immobile che è stato autorizzato con PE CONDONO nel 1995. Allo stato attuale risulta difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del suddetto Condono. A differenza di quanto indicato è presente un'apertura separata da pilastro. Lateralmente lo spazio è diviso da parete in vetro-alluminio ed è presente una finestra sulla parete sud.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 3.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche, e sanzioni minime), fatte salve diverse determinazioni della sanzione che il Comune e la Soprintendenza potrebbero richiedere.*

***Per l'identificazione grafica di alcune difformità trattate nella relazione dei singoli beni, si rimanda all'allegato specifico relativo al BENE.***

### **6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

*"4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani."*

Lo scrivente CTU con istanza telematica del 21.09.2020 ha richiesto certificato di destinazione urbanistica (CDU) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUMEZZANE, per i seguenti BENI:

#### ***BENE 12 - foglio 33 del CT mappale 181 - TERRENO***

Il suddetto certificato è stato rilasciato in data 30.09.2020.

Esso certifica che il bene ricade nel PGT vigente, in parte in ZONA D1 PRODUTTIVA CONSOLIDATA, in parte in ZONA SP3 STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI; risulta per intero ricadente in zona VINCOLATA.

(si veda CDU allegato)

## 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”

### 7.1 – Della vendita in lotti

*“1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”*

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (conformazione, ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un **unico lotto**, come risultante dalla tabella di riepilogo del paragrafo 8.1.

### 7.2 – Della divisibilità dei beni

*“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

Gli immobili principali sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono all'Esecutato, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

## 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”

*“1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.*

## **8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

### **a) Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- **i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;**
- **i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (visura di SETTEMBRE 2020) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;**

Considerato lo stato del bene, la sua localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire i valori in "euro al mq" (superficie commerciale), cifra che comprende la quota parte delle zone comuni.

Eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'UNITA' NEGOZIALE, in esame possa essere così distinta:

€ 500,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 01 - Laboratorio agibile (anni '80)
€ 0,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 02 - Edificio demolito nel 2019
€ 100,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 02 - Area sedime ed. demolito + corte escl. (per posti auto scoperti)
€ 0,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 03 - Cabina elettrica ad uso ENEL
€ 380,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 04 - Cabina elettrica ad uso capannoni
€ 0,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 05 - Area urb. (strada) ceduta al Comune
€ 0,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 06 - Area urb. (strada) ceduta al Comune
€ 1.100,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 07 - Ufficio (anni 2000)
€ 730,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 07 - Laboratorio/ed.industr. (anni 2000)
€ 450,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 07 - Deposito (ante 1967)
€ 900,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 08 - Abitazione (anni 2000)
€ 900,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 09 - Abitazione (anni 2000)
€ 1.000,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 10 - Abitazione uso Ufficio p.t. ('70-'80)
€ 630,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 10 - Laboratorio/Officine (ante '67- 1970-'80)
€ 700,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 10 - Ufficio p.amm. ('70-'80)
€ 1.000,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 11 - Abitazione uso Ufficio p.p. (('70-'80)
€ 0,55 (al mq)*	per il BENE 12 - Terreno (produttivo incolto)
€ 0,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 12 - Terreno (porzione ceduta al Comune)
€ 100,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 12 - Terreno (porzione posti auto scoperti)
€ 500,00 (al mq di sup.com)	per il BENE 13 - Deposito uso autorimessa

\* per la valutazione del Terreno (produttivo incolto così come identificato da visura catastale) si sono consultati i valori indicati nelle tabelle della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia per l'anno 2020. Dalla consultazione si è tratto il **valore medio agricolo** per terreni di eguale coltura per la Regione Agraria di Lumezzane.

Tutte le valutazioni effettuate, hanno tenuto conto delle finiture, dello stato dei beni, delle peculiarità che si sono riscontrate e del costo medio di un intervento di rinnovo delle stesse per immobili simili a quelli in esame. Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita di seguito, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

### **b) Decurtazioni**

Le decurtazioni da considerare, in base alle trattazioni dei capitoli precedenti, riguardano:

- Oneri per regolarizzazione difformità EDILIZIE;
- Oneri per regolarizzazione difformità CATASTALI;
- Oneri per lavori edili di completamento/adeguamento

### **c) Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume;
- diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- particolare complessità dell'UNITA' NEGOZIALE in esame che risulta di estesa conformazione e di difficile collocazione sul mercato immobiliare.
- notevoli limitazioni legate alla classe di sensibilità del paesaggio, alla caratteristica orografica del sito e dai vicoli in essere.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie, il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del 10%**

**Si specifica che nella percentuale indicata, si è già tenuto conto della decurtazione relativa all'occupazione dei beni da parte di altro soggetto che detiene contratto d'affitto di parte dei locali.**

Alla luce di quanto esposto, il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalle seguenti tabelle:



IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 01</b>				
Laboratorio (PT - S1)	147,00	100,00%	€ 500,00	€ 73.500,00
Corte esclusiva	28,00	10%	€ 500,00	€ 1.400,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 74.900,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 5.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 69.900,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 6.990,00
<b>TOTALE BENE 01</b>				<b>€ 62.910,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 02</b>				
Laboratorio - DEMOLITO	39,00	100,00%	€ 0,00	€ 0,00
Area sedime ed. dem + corte esclusiva*	112,00	100%	€ 100,00	€ 11.200,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 11.200,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
Oneri per opere di adeguamento			a corpo	€ 6.000,00

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>		<b>€ 3.200,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)	<b>10%</b>	€ 320,00
<b>TOTALE BENE 02</b>		<b>€ 2.880,00</b>
* per specifica trattazione si veda descrizione del BENE e relativa specifica all'interno del cap. 6.3 della presente relazione		

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 03</b>				
Cabina elettrica (uso ENEL)	18,00	100,00%	<b>€ 0,00</b>	€ 0,00
Corte esclusiva	3,00	10%	<b>€ 0,00</b>	
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 0,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 1.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>- € 1.000,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			<b>0%</b>	€ 0,00
<b>TOTALE BENE 03</b>	<i>Valore negativo</i>			<b>- € 1.000,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 04</b>				
Cabina elettrica	21,00	100,00%	€ 380,00	€ 7.980,00
Corte esclusiva	2,50	10%	€ 380,00	€ 95,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 8.075,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 1.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 7.075,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 707,50
<b>TOTALE BENE 04</b>				<b>€ 6.367,50</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 05</b>				
Area urbana (strada e marciapiede) - CEDUTA AL COMUNE	422,00	100,00%	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 0,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 0,00</b>

Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)	0%	€ 0,00
<b>TOTALE BENE 05</b>		<b>€ 0,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 06</b>				
Area urbana (strada e marciapiede) - CEDUTA AL COMUNE	58,00	100,00%	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 0,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 0,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			0%	€ 0,00
<b>TOTALE BENE 06</b>				<b>€ 0,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 07</b>				
ABITAZIONE USO UFFICIO (PT)	372,00	100,00%	€ 1.100,00	€ 409.200,00
LABORATORIO (S1 - S2)	2.550,00	100,00%	€ 730,00	€ 1.861.500,00
DEPOSITO (PT - S1 - S2)	564,00	100,00%	€ 450,00	€ 253.800,00
TERRAZZO ESCLUSIVO -	641,00	10,00%	€ 1.100,00	€ 70.510,00

PARCHEGGIO (PT) CORTE ESCLUSIVA (S1)	1.366,00	10,00%	€ 730,00	€ 99.718,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 2.694.728,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 9.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 3.000,00
Oneri per completamento (interventi edili per finiture uffici)			a corpo	€ 80.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 2.602.728,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 260.272,80
<b>TOTALE BENE 07</b>				<b>€ 2.342.455,20</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 08</b>				
ABITAZIONE (PT)	145,00	100,00%	€ 900,00	€ 130.500,00
TERRAZZO ESCLUSIVO (PT)	25,00	25,00%	€ 900,00	€ 5.625,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 136.125,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 136.125,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 13.612,50
<b>TOTALE BENE 08</b>				<b>€ 122.512,50</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 09</b>				
ABITAZIONE (PT)	100,00	100,00%	€ 900,00	€ 90.000,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 90.000,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 90.000,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 9.000,00
<b>TOTALE BENE 09</b>				<b>€ 81.000,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 10</b>				
UFFICIO (PT)	163,00	100,00%	€ 1.000,00	€ 163.000,00
LABORATORIO - LAVORAZIONI - MECCANICA (S1)	2.622,00	100,00%	€ 630,00	€ 1.651.860,00
WC SPOGLIATOI (P.AMM)	93,00	100,00%	€ 630,00	€ 58.590,00
UFFICIO (P.AMM)	51,00	100,00%	€ 700,00	€ 35.700,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 1.909.150,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 87.000,00
Oneri per la regolarizzazione			a corpo	€ 2.000,00

difformità CATASTALI Oneri per completamento (interventi edili - Sostituzione cop. Amianto)		a corpo	€ 250.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>			<b>€ 1.570.150,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)		10%	€ 157.015,00
<b>TOTALE BENE 10</b>			<b>€ 1.413.135,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 11</b>				
ABITAZIONE USO UFFICIO (PP)	142,00	100,00%	€ 1.000,00	€ 142.000,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 142.000,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 3.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>			<b>€ 137.000,00</b>	
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 13.700,00
<b>TOTALE BENE 11</b>			<b>€ 123.300,00</b>	

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 12</b>				
TERRENO (INCOLTO PRODUTTIVO) - terrapieno Gobbia	250,00	100,00%	€ 0,55*	€ 137,50
TERRENO (porzione ceduta al Comune con accordo bonario)	150,00	100,00%	€ 0,00	€ 0,00
TERRENO (parcheggio, posti auto scoperti )	250,00	100,00%	€ 100,00	€ 25.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>**650,00</b>			<b>€ 25.137,50</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 25.137,50</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 2.513,75
<b>TOTALE BENE 12</b>				<b>€ 22.623,75</b>
*per il valore si veda nota iniziale al presente capitolo ** per i mq delle porzioni d'area si veda allegato di sovrapposizione (catasto - stato dei luoghi) riferito al bene, da cui si è tratto una misura approssimativa.				

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MULTIPLICAT ORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 13</b>				



DEPOSITO (PT) - uso autorimessa	81,00	100,00%	€ 500,00	€ 40.500,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 40.500,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 3.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 35.500,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			10%	€ 3.550,00
<b>TOTALE BENE 13</b>				<b>€ 31.950,00</b>

<b>Totale valore BENI</b>				<b>€ 4.208.133,95</b>
---------------------------	--	--	--	-----------------------

Il prezzo da porre a base d'asta opportunamente arrotondato è quindi pari a:

**€ 4.209.000,00 (euro quattromilioniduecentonovemila/00)**

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si pongono i più sentiti e deferenti ossequi.

Brescia, 5.10.2020

L'ESPERTO  
 arch. Sergio Bologna  
 (documento firmato digitalmente ai sensi di legge)