



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

R.G. ES. IMM. N. 127/2023

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

GARDANT LIBERTY SERVICING

contro

IMPRESA EDILE MARIO PISCIALI & C. S.R.L. + PISCIALI MARIO

* * *

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Giudice Istruttore:	Dott. Franchioni Stefano
G.O.P. delegato all'esecuzione	Dott. Marco Marullo
Custode Giudiziario	Rag. Luciana Avrella
Esperto Incaricato	Geom. Dario Righetti
Nomina dell'esperto	07/07/2023
Data del giuramento	25/07/2023
Data del sopralluogo	06/09/2023
Data prevista per la Consegna del Rapporto di Valutazione dopo proroga	20/01/2024
Data dell'udienza dopo proroga	20/02/2024
Data della valutazione	15/01/2024

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

- 1) Verificata la completezza documentale di quanto prodotto si ritiene sufficiente per l'individuazione degli immobili da staggiare;



- 2) Gli immobili oggetto di perizia risultano acquisiti a titolo originario in quanto edificati dall'esecutato, ovvero acquisiti nell'ambito dell'attività d'impresa, pertanto non inerenti a fattispecie "ius hereditatis";
- 3) È stata acquisita in data 15/01/2024 copia della Visura Camerale dell'Impresa Mario Pisciali & C. S.R.L. in liquidazione. L'impresa risulta attiva dal 07/09/1984 ed iscritta dal 02/10/1984 (allegato in calce)

B. 1) Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Si è provveduto al sopralluogo per la ricognizione dei beni pignorati in data 06/09/2023 con la presenza oltre che del sottoscritto anche del Custode Giudiziario Rag. Luciana Avrella e dell'esecutato nella persona dell'amministratore unico Sig. Mario Pisciali, verificando la consistenza e l'aderenza dello stato di fatto alle rappresentazioni cartografiche sia amministrative che catastali, scattando opportune fotografie dello stato dei luoghi.
- 2) Non si è ritenuto opportuno acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica per le aree non ancora edificate, in quanto risultanti da demolizione di precedenti immobili produttivi (Fonderie Ex Gervasoni) e chiaramente identificate nell'ambito delle Norme di Attuazione del P.G.T. con specifica norma e cartografia [Articolo 4.14_comma 3]
- 3) Gli immobili oggetto di valutazione si possono raggruppare in tre compendi:
 - a. Via Pianera, di proprietà Mario Pisciali. Detto compendio è costituito da due alloggi uno al piano rialzato ed uno al piano primo edificati con Concessione Edilizia n. 1682, prot. 3421 del 13/02/1980, rilasciata dal Comune di Castegnato al Sig. Gottardi Angelo e volturata al sig. Mario Pisciali in data 27/08/1980. Capannone artigianale industriale con magazzini in appendice, magazzino autonomo e tettoia di buona struttura per il ricovero di materiali edili. Detti immobili risultano autorizzati con Concessione Edilizia PE 40/2000 prot. 5516 del 30/08/2000. Si sottolinea che nel corpo di fabbrica principale è in essere un soppalco di circa





mq 100.00 non autorizzato dall'amministrazione comunale, seppure conforme alle planimetrie catastali. Gli immobili risultano di fatto agibili secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione degli immobili medesimi.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano S1-T	NCT/10	22	2	Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 297,48
F	Proprieta'	CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano S1-T - 1	NCT/10	22	3	Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 297,48
F	Proprieta'	CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano T	NCT/10	22	8	Cat.F/1		160 m ²	Euro:
F	Proprieta'	CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano T-1	NCT/10	209	7	Cat.D/7			Euro: 4580,00

- b. Via Guglielmo Marconi, di proprietà Mario Pisciali. Detto compendio è costituito da tre immobili ad uso ufficio/direzionali al piano primo, comprensivi di ballatoi di distribuzione entro i vari subalterni, un locale cantina nell'interrato, catastalmente individuato con rendita autonoma, un magazzino ripostiglio sempre nell'interrato, anch'esso con ingresso autonomo e rendita catastale autonoma. Gli immobili risultano autorizzati ed agibili, nonché correttamente accatastrati. Certificato di agibilità in data 03/08/2009 richiesto in data 22-07-2009 n. 20090009980, dell'IMPRESA EDILE PISCIALI MARIO & C. SRL VIA G. MARCONI N. 2 H 25045 CASTEGNATO (BS) relativa alla DIA prot. 7870 del 29/7/2003 n. 467/2003 e DIA per varianti prot. 13428 del 6/11/2004 n. 615/2004 per la costruzione di Nuovo Fabbricato realizzato dell'Ambito del Piano particolareggiato "Via Cavour" con destinazione direzionale (uffici) a piano primo, uso pubblico a piano terra ed autorimessa al piano interrato, sito in Via Marconi n. 2/h – 25045 CASTEGNATO (BS) distinto in mappa al fg. 5 mapp. 96 sez. NCT

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
---------	------------	------------	--------	------------	-----	-------------	--------	-------------	---------



F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1	NCT/5	96	11	Cat.A/10	02	2,5 vani	Euro: 348,61
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1	NCT/5	96	12	Cat.A/10	02	2,5 vani	Euro: 348,61
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano S1	NCT/5	96	15	Cat.C/2	02	101 m ²	Euro: 146,05
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1	NCT/5	96	22	Cat.A/10	02	5,5 vani	Euro: 766,94
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano S1	NCT/5	96	23	Cat.C/2	02	5 m ²	Euro: 7,23

c. Via Molino/ Via Lazzaretto, di proprietà Impresa Edile Mario Pisciali & C. -s.r.l. mappali tutti ricompresi nei Comparti produttivi di riconversione prevalentemente residenziale; per un totale di mq catastali 26'454,00. Comparto n. 2, da PGT. Comparto n. 2 – "FONDERIE FRATELLI GERVASONI S.p.A." Descrizione: tale comparto prevede la riconversione dell'attività produttiva esistente in un intervento

prevalentemente residenziale.

1. Modalità di attuazione:

- I. piano attuativo convenzionato, in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8;
- II. St = 25.700 mq., salvo esatta misurazione topografica;
- III. capacità insediativa predeterminata: 10.000 mq di Slp.



- IV. Hmax = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
- V. Df: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- VI. Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- VII. Ds: Codice della strada
- VIII. Vp: 30%.
- IX. destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2
- X. Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: secondo le indicazioni del precedente art. 3.7. Le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area a parcheggi lungo la via Lazzaretto e verde di connessione tra la via Lazzaretto e la via Molino, ma non per l'esatta ubicazione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.
- XI. Per le attività di servizio si dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 50% di quella lorda di pavimento destinata a tali attività.



XII. Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità

XIII. Norme particolari: l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo tratto stradale per il collegamento di via Molino con via Lazzaretto e la riqualificazione dei tratti stradali delle stesse vie, Molino e Lazzaretto, a confine coi lati sud e nord del comparto. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/7	302	3	Cat.D/1			Euro: 51,65
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/7	302	6	Cat.F/1		7270 m ²	Euro:
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. 27 Piano T	NCT/7	1151		Cat.F/1		4061 m ²	Euro:
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/7	1152		Cat.F/1		5733 m ²	Euro:
F	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/7	1153		Cat.F/1		5360 m ²	Euro:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS)	7	1148		SEMINATIVO	02	1405	R.D. Euro: 11,25 R.A. Euro: 10,16
T	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS)	7	1149		SEMINATIVO	02	1390	R.D. Euro: 11,13 R.A. Euro: 10,05
T	Proprieta' per 1/1	CASTEGNATO(BS)	7	1150		SEMINATIVO	02	1235	R.D. Euro: 9,89 R.A. Euro: 8,93





2) Identificazione pregressa dei beni

Compendio a. Come già sottolineato in precedenza per quanto riguarda l'immobile CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano T-1, NCT fg.10, particella 22, sub.10 e graffata particella 209, subalterno 7, categoria D/7, si è riscontrata la presenza di un soppalco rappresentato in planimetria catastale ma non autorizzato dal punto di vista amministrativo, della superficie di circa mq 100.00.

La sanatoria, comunque attuabile, poiché non ci sono aumenti di volume, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria che prevede la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente procedura; aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato post operam, con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere = $AVV = x 2$. Alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%

Nel nostro caso sarà:

superficie oggetto di sanatoria mq	Valore medio OMI attuale €/mq	Coefficiente + abbattimento	Sanzione€
100,00	502.50 - (502.5*095) = 25.125	2	5'025,00
Diritti di segreteria circa			100.00
Pratica edilizia tecnico			1'500.00
Oneri di urbanizzazione primaria	Mq 95.85	3.74	358.48
Oneri di urbanizzazione secondaria	Mq 95.85	3.45	330.68
Smaltimento rifiuti	Mq 95.85	1.32	126.22
TOTALE SANATORIA			7'440.38





Il compendio c. che riguarda l'area delle Ex Fonderie Gervasoni è già stato oggetto di pratiche edilizie, soprattutto per la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e convenzioni con l'amministrazione comunale di Castegnato, tant'è che appare nelle NTA di PRG. L'area già oggetto di presentazione di elaborato planivolumetrico è stata mappata, caratterizzata dal punto di vista degli inquinanti, ecc.... Dev'essere però bonificata. La ditta ERACLES srl di Lovere (BG), aveva già predisposto nell'anno 2020, su incarico della stessa ditta Impresa Edile Mario Pisciali & C. -s.r.l., un PIANO ECONOMICO di BONIFICA (che si allega), nel settembre 2020, quantificato in totale di € 1'410'084,00. Ora tali oneri ragguagliati all'anno 2023, calcolati secondo gli indici di rivalutazione 2020/2023 su € 100.00 > 110,72

[<https://www.avvocatoandreani.it/servizi/rivalutazione-monetaria-storica.php#Res>].

Pertanto, nella valutazione delle aree edificabili dovrà essere dedotto dal totale l'importo di € 1'561'245,00.

C. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Alcuni immobili risultano occupati con regolare contratto, come da distinta che segue:

compendio a. Via Pianera

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Class.	Tipo contratto	Affittuario
CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano S1-T	NCT/10	22	2	Cat.A/2	Contratto affitto	Scaroni Clara
CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano S1-T – 1 ex fg.8,part.3714, sub.4	NCT/10	22	3	Cat.A/2	Contratto Affitto	Sylla Mame Thierno
CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano T ex fg.8,part.3715, sub.8	NCT/10	22	8	Cat.F/1	Comodato d'uso	SNG Costruzioni SRL
CASTEGNATO(BS) VIA PIANERA n. 10 Piano T-1 ex fg.8,part.3715, sub.6e7	NCT/10	209	7	Cat.D/7	Comodato d'uso	SNG Costruzioni SRL

I contratti risultano regolarmente registrati ed attivi, nonché aggiornati.

Il custode giudiziario è già in possesso dei documenti.

Area pertinenziale degli immobili a destinazione produttiva, con servitù di passaggio per l'accesso agli appartamenti locati:





CALCOLO AREA IMMOBILE IN VIA PIANERA N.10 A CASTEGNATO (BS), FOGLIO 10, PARTICELLA 22, SUB.10, GRAFFATO PART.209, SUB.7						
		100,00%	0,50	43,34	20,26	439,03
		100,00%	0,50	43,34	4,10	88,85
		100,00%	0,50	40,26	8,97	180,57
		100,00%	0,50	47,44	27,69	656,81
		100,00%	0,50	63,08	26,41	832,97
		100,00%	0,50	63,08	28,46	897,63
		100,00%	1,00	17,44	2,05	35,75
		100,00%	1,00	10,75	1,54	16,56
		Sommano			Mq	3.148,16
tettoia		100,00%	-1,00	19,95	5,25	-104,74
immobili piano terra	vedi conteggi			497,26	-1,00	-497,26
		AREA al netto degli immobili			Mq	2.546,17

Compendio b. Via Marconi 2H

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Clas.	Tipo contratto	Affittuario
CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1	NCT/5	96	11	Cat.A/10	Sfitto	
CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1	NCT/5	96	12	Cat.A/10	Sfitto	
CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano S1	NCT/5	96	15	Cat.C/2	Comodato d'uso	SNG Costruzioni SRL
CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano 1 ex fg.5.part.96, sub.13	NCT/5	96	22	Cat.A/10	Comodato d'uso	SNG Costruzioni SRL
CASTEGNATO(BS) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2/H Piano S1	NCT/5	96	23	Cat.C/2	Sfitto	

I contratti per gli immobili occupati risultano regolarmente registrati ed attivi, nonché aggiornati.

Il custode giudiziario è già in possesso dei documenti.

Compendio c. Via Molino/Via Lazzaretto

Le aree sono completamente inutilizzate a parte alcune attrezzature di cantiere da rottamare dell'impresa Pisciali Mario SRL. Dette aree, dopo la demolizione degli immobili industriali dismessi, sono rimaste a disposizione del progettato intervento di lottizzazione.

Distinta dei mappali interessati:



Ubicazione	Foglio	Particella	Class.	Cons. Mq
CASTEGNATO(BS) VIA PALESTRO n. SNC Piano T	NCT/8	1148	SEMIN.	1.405,00
CASTEGNATO(BS) VIA FRANCESCHINE n. SNC Piano T	NCT/9	1149	SEMIN.	1.390,00
CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/10	1150	SEMIN.	1.235,00
CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. 27 Piano T	NCT/11	1151	Cat.F/1	4.061,00
CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/12	1152	Cat.F/1	5.733,00
CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/13	1153	Cat.F/1	5.360,00
CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/20	302	Cat.F/1	7.280,00
				26.464,00

I mappali di cui sopra fanno parte, appunto, di una lottizzazione già inserita nelle norme di attuazione del PGT "area delle Ex Fonderie Gervasoni". Per un primo accordo con l'amministrazione è stato depositato un elaborato definito Planivolumetrico, secondo la normativa attuale, necessario per fissare un primo paletto a tutela del fatto di poter inserire tali aree in una possibilità attuativa in seno al PGT. In tale planivolumetrico vengono già definiti dieci lotti funzionali alla realizzazione di mq 10'000,00 di SLP (superficie lorda di piano), con l'impiego di mq 15'608.50 di superficie fondiaria (superficie effettivamente fruibile), al netto di strade, parcheggi e servizi vari, contro mq 26.464,00 di superficie territoriale (superficie lorda dei mappali). L'attribuzione dei suddetti lotti a base d'asta per la presente procedura è impraticabile, perché presuppone un intervento organico che coinvolga l'intero comparto, edificando strade, parcheggi, fognature e sottoservizi in



genere che non possono essere delegate ai singoli fondi, senza costituire un consorzio o qualche altro tipo di cooperazioni tra i singoli proprietari dei fondi. C'è però la possibilità di intervenire su quattro macrolotti, individuati con il classamento catastale F1, ai quali però dovranno essere attribuite, pro quota, parti dei rimanenti mappali definiti dal planivolumetrico come Parco Pubblico e parcheggio afferente, in pratica i mappali ora classificati come seminativo irriguo. Di tutto quanto sopra verrà tenuto in considerazione nella definizione dei lotti. Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, si riassumono nelle tabelle che seguono, con riferimento al valore per superficie netta a mq riscontrato in zona:

Compendio a. Via Pianera

IMMOBILI PRODUTTIVI

NCT	fg.10	mapp.22	sub.10							
NCT graffato	fg.10	mapp.209	sub.7							
SUPERFICIE COMMERCIALE										
PIANO TERRA							locazione a mq	locazione mensile		
capannone principale		100,00%	1,00	21,30	16,00	340,80				
depositi e ripostigli		100,00%	0,50	9,20	4,40	20,24				
		100,00%	0,50	9,20	4,25	19,55				
		100,00%	0,50	5,40	2,23	6,02				
		100,00%	0,50	5,40	2,70	7,29				
		100,00%	0,50	7,10	3,25	11,54				
		100,00%	0,50	7,10	3,45	12,25				
PIANO PRIMO										
soppalco		100,00%	1,00	21,30	4,50	95,85				
		Sommano			Mq	513,54	3,50	1.797,38		
PIANO TERRA										
tettoia		100,00%	1,00	19,95	5,25	104,74				
		Sommano			Mq	104,74	2,50	261,84		
deposito NCT 10/209/7		100,00%	1,00	10,90	7,30	79,57				





	Sommano		Mq	79,57	3,50	278,50
--	----------------	--	-----------	--------------	-------------	---------------

IMMOBILI RESIDENZIALI



NCT	fg.10	mapp.22	sub.2					
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO								
PIANO TERRA/RIALZATO							locazione a mq	locazione mensile
	alloggio	100,00%	0,80	8,40	4,30	28,90		
		100,00%	0,80	7,10	3,35	19,03		
		100,00%	0,80	5,90	3,35	15,81		
		100,00%	0,80	4,60	3,30	12,14		
	cantina	25,00%	0,80	4,10	5,35	4,39		
	deduzione	25,00%	-0,80	1,10	2,40	-0,53		
	parti comuni	25,00%	0,08	1,10	2,40	0,05		
	parti comuni	25,00%	0,08	3,50	1,10	0,08		
	area pertinenziale	10,00%	0,80	12,40	14,30	14,19		
	deduzione	10,00%	-0,80	1,00	75,88	-6,07		
	Sommano				Mq	87,98	4,50	395,93

NCT	fg.10	mapp.22	sub.4					
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO								
PIANO PRIMO							locazione a mq	locazione mensile
	alloggio	100,00%	0,80	8,40	4,30	28,90		
		100,00%	0,80	7,10	3,35	19,03		
		100,00%	0,80	5,90	3,35	15,81		
		100,00%	0,80	4,60	3,30	12,14		
	cantina	20,00%	0,80	3,50	4,00	2,24		
	balcone	35,00%	0,80	4,30	1,40	1,69		
	balcone	35,00%	0,80	4,75	1,30	1,73		
	balcone	35,00%	0,80	4,70	1,30	1,71		
	balcone	35,00%	0,80	2,40	1,40	0,94		





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti, via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig_dario@yahoo.it - legal mail dario.righetti@geopec.it

parti comuni	25,00%	0,08	1,10	2,40	0,05		
parti comuni	25,00%	0,08	3,50	1,10	0,08		
area pertinenziale	10,00%	0,40	16,10	7,35	4,73		
area pertinenziale	10,00%	0,40	16,10	8,00	5,15		
Sommano				Mq	89,05	4,50	400,72

Compendio b. Via Marconi 2H

UFFICI

NCT	fg.5	mapp.96	sub.22						
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO									
PIANO PRIMO								locazione a mq	locazione mensile
	ufficio	100,00%	0,80	12,50	9,00	90,00			
		100,00%	0,80	3,30	2,90	7,66			
	ded.	100,00%	-0,80	3,80	2,70	-8,21			
	parti comuni	25,00%	0,08	24,80	2,00	0,99			
	parti comuni	25,00%	0,08	6,10	3,30	0,40			
	Sommano				Mq	90,84	5,20	472,38	

NCT	fg.5	mapp.96	sub.12						
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO									
PIANO PRIMO								locazione a mq	locazione mensile
	ufficio	100,00%	0,80	6,95	9,00	50,04			
	ded.	100,00%	-0,80	5,10	0,90	-3,67			
	ded.	100,00%	-0,80	5,00	2,85	-11,40			
	parti comuni	25,00%	0,08	24,80	2,00	0,99			
	parti comuni	25,00%	0,08	6,10	3,30	0,40			
	Sommano				Mq	36,36	5,20	189,09	

NCT	fg.5	mapp.96	sub.11					
-----	------	---------	--------	--	--	--	--	--

Albo di Brescia n° 3259. Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L. 81/08; Aut. Min. Interno per VV.FF. n° 03259/00553. Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n° 4689. Consulenze tecniche/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat. Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction





SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO						ASTE GIUDIZIARIE.it locazione a mq locazione mensile	
PIANO PRIMO							
ufficio	100,00%	0,80	9,00	5,90	42,48		
ded.	100,00%	-0,80	3,80	0,90	-2,74		
ded.	100,00%	-0,80	2,30	1,70	-3,13		
parti comuni	25,00%	0,08	24,80	2,00	0,99		
parti comuni	25,00%	0,08	6,10	3,30	0,40		
Sommano				Mq	38,01	5,20	197,66

DEPOSITO

NCT	fg.5	mapp.96	sub.15				
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO						locazione a mq locazione mensile	
PIANO INTERRATO							
deposito	100,00%	0,48	11,00	9,70	51,22		
deposito	100,00%	0,48	3,30	2,90	4,59		
parti comuni	25,00%	0,08	24,80	2,00	0,99		
parti comuni	25,00%	0,08	6,10	3,30	0,40		
Sommano				Mq	57,20	5,20	257,42

CANTINA

NCT	fg.5	mapp.96	sub.23				
SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO VALUTATA AD INCIDENZA X AFFITTO						locazione a mq locazione mensile	
PIANO INTERRATO							
cantina	100,00%	0,16	3,40	2,20	1,20		
parti comuni	25,00%	0,08	24,80	2,00	0,99		
parti comuni	25,00%	0,08	6,10	3,30	0,40		
Sommano				Mq	2,59	5,20	13,48





N.B.: le superfici sono già state parametrize funzionalmente al valore dell'intero .

Compendio c. Via Molino/Via Lazzaretto

Le aree ricomprese nel presente compendio non possono essere in alcun modo oggetto di affitto in quanto siti inquinati che abbisognano di bonifica.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non esiste un condominio costituito e non esistono arti comuni, tutto il resto del fabbricato è di proprietà del Comune di Castegnato. Gli immobili di proprietà Mario Pisciali hanno solo il diritto di passaggio dal portico al piano terra per raggiungere il vano scala e l'ascensore. Per quanto riguarda formalità e vincoli si rimanda all'estratto della visura ipotecaria allegato in calce alla presente.

E. Regolarità edilizia e urbanistica

Come già anticipato nella sezione **A.** gli immobili oggetto di perizia risultano acquisiti a titolo originario in quanto edificati dall'esecutato, ovvero acquisiti nell'ambito dell'attività d'impresa, pertanto non inerenti a fattispecie "ius hereditatis"

Risultano correttamente autorizzati ed assentiti e le relative pratiche edilizie sono già state richiamate nella sezione **B.** del presente documento, distintamente per ogni compendio: a.; b.; e c.

Ferma restando l'irregolarità Edilizia/Urbanistica del soppalco presente nel capannone di via Pianera, sanabile con le procedure quantificate in € 7'440,38, arrotondate ad € 7'450,00, così come richiamato e computato nella precedente sezione **B.2.**

Si ribadisce altresì la regolarità catastale degli immobili staggiati.

F. Formazione dei lotti

La formazione dei lotti dovrà seguire in linea di massima l'esistente individuazione catastale, almeno per quanto riguarda gli alloggi, individuati nel compendio **a.** e gli uffici, il deposito e la cantina del compendio **b.**





Sempre nel compendio a., per quanto riguarda la parte produttiva si potranno individuare almeno tre lotti, i quali dovranno successivamente essere identificati con apposita variazione catastale.

Si può infatti, pur mantenendo l'area esterna comune svincolare il capannone principale, con gli annessi, dalla tettoia e dall'altro piccolo magazzino come di seguito tabellato:

NCT	fg.10	mapp.22	sub.10			
NCT graffato	fg.10	mapp.209	sub.7			
SUPERFICIE COMMERCIALE						
PIANO TERRA						
capannone principale	100,00%	1,00	21,30	16,00	340,80	
depositi e ripostigli	100,00%	0,50	9,20	4,40	20,24	
	100,00%	0,50	9,20	4,25	19,55	
	100,00%	0,50	5,40	2,23	6,02	
	100,00%	0,50	5,40	2,70	7,29	
	100,00%	0,50	7,10	3,25	11,54	
	100,00%	0,50	7,10	3,45	12,25	
PIANO PRIMO						
soppalco	100,00%	1,00	21,30	4,50	95,85	
	Sommano			Mq	513,54	
PIANO TERRA						
tettoia	100,00%	1,00	19,95	5,25	104,74	
	Sommano			Mq	104,74	
deposito NCT 10/209/7	100,00%	1,00	10,90	7,30	79,57	
	Sommano			Mq	79,57	

Diverso il caso del compendio c., area "Ex Fonderie Gervasoni", per il quale l'Amministrazione Comunale potrà accettare anche quattro macrolotti, edificabili per step successivi, purché venga rispettata la destinazione a parco pubblico ed a parcheggio al suo servizio, per i mappali che attualmente sono definiti come seminativo irriguo. Pertanto,





tali lotti di servizio andranno attribuiti nel loro insieme, pro quota ai quattro macrolotti, che in caso di edificazione saranno oggetto di fidejussione o di consorzio per l'effettuazione delle opere di urbanizzazione sugli stessi. Chiaramente a discrezione della amministrazione comunale in contrattazione con i lottizzanti. È da sottolineare che l'area nell'insieme è sì gravata delle opere di bonifica, ma altresì parecchio favorita nel pagamento di oneri concessori quale area produttiva dismessa da riconvertire, a norma di regole regionali della Lombardia. Sarà comunque in capo all'eventuale acquirente/assegnatario la valutazione della bontà dell'investimento nell'acquisire i lotti risultanti.

Le attribuzioni andranno definite come segue:

	Ubicazione	Foglio	Particella	Class.	Cons. Mq	incidenza	quota mq	totale sup. mq
	CASTEGNATO(BS) VIA PALESTRO n. SNC Piano T	NCT/8	1148	SEMIN.	1.405,00			
	CASTEGNATO(BS) VIA FRANCESCHINE n. SNC Piano T	NCT/9	1149	SEMIN.	1.390,00			
	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/10	1150	SEMIN.	1.235,00			
			totale parco e parcheggio		4.030,00			
lotti								
1	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. 27 Piano T	NCT/11	1151	Cat.F/1	4.061,00	18,10%	729,51	4.790,51
2	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/12	1152	Cat.F/1	5.733,00	25,55%	1029,86	6.762,86
3	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/13	1153	Cat.F/1	5.360,00	23,89%	962,86	6.322,86
4	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/20	302	Cat.F/1	7.280,00	32,45%	1307,76	8.587,76
					22.434,00	100,00%	4030,00	26.464,00

Si tenga presente che la capacità insediativa globale, ovvero mq 10'000,00 di SLP, non comprende e quindi ne sono esclusi, tutti i balconi, le logge, le autorimesse, i portici e quant'altro non precipuamente abitabile e comunque per valori parametrati vendibile. Tutto legato alla capacità progettuale del tecnico delegato alla progettazione.





reale consistenza del costruito di ogni singolo immobile, stante il fatto che la consistenza materica, le tecnologie impiantistiche, i valori delle aree, ecc... non sono riconducibili alla ordinarietà attuale.

Metodo inderogabile nel caso di perimento dell'immobile (vedi assicurazioni), ma poco aderente al mercato immobiliare effettivamente corrente all'epoca della stima. Essendoci dei dati comparabili disponibili, si è provveduto pertanto all'utilizzo del Market Comparison Approach (MCA), ovvero Approccio con Comparazione del Mercato (immobili simili).

Sicuramente il più aderente alla fluidità del mercato immobiliare sempre influenzato dalle variazioni dei gusti e delle offerte dei possibili acquirenti, mediamente indipendente dal proponente.

Per tanto i valori tabellati sono quelli realizzabili in fase di compravendita, al lordo delle spese e dei costi per la messa in ordine dell'aspetto amministrativo, catastale e di rimozione di quanto non sanabile.

Determinazione dei valori:

Compendio a.

NCT	fg.10	mapp.22	sub.10				
NCT graffato	fg.10	mapp.209	sub.7				
SUPERFICIE COMMERCIALE							
PIANO TERRA		LOTTO A_1				valore a mq	valore totale
capannone principale	100,00%	1,00	21,30	16,00	340,80		
depositi e ripostigli	100,00%	0,50	9,20	4,40	20,24		
	100,00%	0,50	9,20	4,25	19,55		
	100,00%	0,50	5,40	2,23	6,02		
	100,00%	0,50	5,40	2,70	7,29		
	100,00%	0,50	7,10	3,25	11,54		
	100,00%	0,50	7,10	3,45	12,25		
PIANO PRIMO							
soppalco	100,00%	1,00	21,30	4,50	95,85		
	Sommano			Mq	513,54	650,00	333.798,40
		deduzione oneri di sanatoria					-7.440,38
				Mq	513,54	635,51	326.358,02





balcone	35,00%	1,00	4,75	1,30	2,16			
balcone	35,00%	1,00	4,70	1,30	2,14			
balcone	35,00%	1,00	2,40	1,40	1,18			
parti comuni	25,00%	0,10	1,10	2,40	0,07			
parti comuni	25,00%	0,10	3,50	1,10	0,10			
area pertinenziale	10,00%	0,50	16,10	7,35	5,92			
area pertinenziale	10,00%	0,50	16,10	8,00	6,44			
Sommano				Mq	117,75	1.760,00	207.243,08	
minor valore per alloggio locato 20%					117,75	1.408,00	165.792,00	

Compendio b.

NCT	fg.5	mapp.96	sub.22						
SUPERFICIE COMMERCIALE							Valore a mq	Valore totale	
PIANO PRIMO			LOTTO B_1						
ufficio	100,00%	1,00	12,50	9,00	112,50				
	100,00%	1,00	3,30	2,90	9,57				
ded.	100,00%	-1,00	3,80	2,70	-10,26				
parti comuni	25,00%	0,10	24,80	2,00	1,24				
parti comuni	25,00%	0,10	6,10	3,30	0,50				
Sommano				Mq	113,55	1.600,00	181.685,20		
IN COMODATO D'USO									

NCT	fg.5	mapp.96	sub.12						
SUPERFICIE COMMERCIALE							valore a mq	valore totale	
PIANO PRIMO			LOTTO B_2						
ufficio	100,00%	1,00	6,95	9,00	62,55				
ded.	100,00%	-1,00	5,10	0,90	-4,59				
ded.	100,00%	-1,00	5,00	2,85	-14,25				
parti comuni	25,00%	0,10	24,80	2,00	1,24				
parti comuni	25,00%	0,10	6,10	3,30	0,50				
Sommano				Mq	45,45	1.600,00	72.725,20		





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig_ariex@yahoo.it - legal mail dario.righetti@geopec.it

NCT	fg.5	mapp.96	sub.11						
SUPERFICIE COMMERCIALE									
PIANO PRIMO			LOTTO B_3				valore a mq	valore totale	
	ufficio	100,00%	1,00	9,00	5,90	53,10			
	ded.	100,00%	-1,00	3,80	0,90	-3,42			
	ded.	100,00%	-1,00	2,30	1,70	-3,91			
	parti comuni	25,00%	0,10	24,80	2,00	1,24			
	parti comuni	25,00%	0,10	6,10	3,30	0,50			
	Sommano				Mq	47,51	1.600,00	76.021,20	

NCT	fg.5	mapp.96	sub.15						
SUPERFICIE COMMERCIALE									
PIANO INTERRATO			LOTTO B_4				valore a mq	valore totale	
	deposito	100,00%	0,60	11,00	9,70	64,02			
	deposito	100,00%	0,60	3,30	2,90	5,74			
	parti comuni	25,00%	0,10	24,80	2,00	1,24			
	parti comuni	25,00%	0,10	6,10	3,30	0,50			
	Sommano				Mq	71,51	1.600,00	114.408,40	

NCT	fg.5	mapp.96	sub.23						
SUPERFICIE COMMERCIALE									
PIANO INTERRATO			LOTTO B_5				valore a mq	valore totale	
	cantina	100,00%	0,20	3,40	2,20	1,50			
	parti comuni	25,00%	0,10	24,80	2,00	1,24			
	parti comuni	25,00%	0,10	6,10	3,30	0,50			
	Sommano				Mq	3,24	1.600,00	5.182,80	

Compendio c.

LOTTO						valore a mq	valore totale	
c_1	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. 27 Piano T	NCT/7	1151	Cat.F/1	4.790,51	270,00	1.293.437,73	
							-282.616,38	
						Totalmente	211,00	1.010.821,35

Albo di Brescia n° 3259 - Professione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.FF. BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n° 4689; Consulenze tecnico-legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat. Ind VII° sub.); immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail dg_ariox@yahoo.it - legal mail dario.righetti@geopec.it

c_2	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/7	1152	Cat.F/1	6.762,86	270,00	1.825.973,53
							-398.975,55
					ded. Oneri bonifica		
					Totale	211,00	1.426.997,98
c_3	CASTEGNATO(BS) VIA MOLINO n. 16 Piano T	NCT/7	1153	Cat.F/1	6.322,86	270,00	1.707.172,19
							-373.017,44
					Totale	211,00	1.334.154,75
c_4	CASTEGNATO(BS) VIA LAZZARETTO n. SNC Piano T	NCT/7	302	Cat.F/1	8.587,76	270,00	2.318.696,55
							-506.635,62
					Totale	211,00	1.812.060,93

Riepilogo		
lotto a_1		51.720,50
lotto a_2		47.131,88
lotto a_3		326.358,02
lotto a_4		152.134,40
lotto a_5		165.792,00
lotto b_1		181.685,20
lotto b_2		72.725,20
lotto b_3		76.021,20
lotto b_4		114.408,40
lotto b_5		5.182,80
lotto c_1		1.010.821,35
lotto c_2		1.426.997,98
lotto c_3		1.334.154,75
lotto c_4		1.812.060,93
TOTALE		6.777.194,60

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. italiano per VVF n° BS03289G0553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4589; Consulenze tecnico/legali (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti: via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS),
tel. & Fax 030 66.60 198- cell. 335.87.62.816- E-mail rig.ariox@yahoo.it - legal mail dario.righetti@geopec.it

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali strade di accesso di PL, vialetti comuni, aiuole comuni e quant'altro si può ragionevolmente dedurre da mappe, contratti e lo stato dei luoghi esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano.

Il valore totale degli immobili staggiati è pari ad € 6'777'194.60.

Il valore a mq è riportato nelle tabelle specifiche di ogni lotto.

Dichiaro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere lo stato di fatto.

Dato a Gussago il 20 Gennaio 2024

L'Esperto Incaricato

DARIO RIGHETTI G E O M E T R A GUSSAGO - Via Caporalino, 8 Tel. e Fax 030 66.60.198 C.F.: RGH DRA 57T23 D940K P.IVA 03 074 390 174	ALBO di BRESCIA N. 3259
---	----------------------------------

Allegati:

- Cartografia
- Ortofoto
- Mappe catastali
- Estratti PGT
- Valori di riferimento
- Frontespizi contratti affitto
- Visure ipotecarie
- Fotografie
- Articolo BresciaOggi
- Planivolumetrico
- Caratterizzazione
- Prospetto spese di bonifica

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interni per l'V.P. n° BS03259/000553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n° 4689; Consulente tecnico/legale (C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^a sub);immobiliari, impianti ed OO.PP.;
Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction

pag. 24 di 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

