



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione quarta civile**

**Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni**



**FALLIMENTO N. 204/2011**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT.SSA STEFANIA OLIVARI



\* \* \* \* \*

**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanese@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) in data 23.09.2022 riceveva dalla gent.ma dott.ssa Stefania Olivari la comunicazione della nomina ad Esperto, relativamente ai beni caduti nella procedura in epigrafe siti a Concesio (Bs) in via Nikolajewka, c/o il complesso commerciale "Le Campagnole", con il seguente mandato:

- "1. effettuare verifiche volte ad accertare la conformità dell'immobile anche con reiterazione dell'accesso agli atti urbanistico-edilizie;***
- 2. un confronto diretto con il Comune per l'accertamento delle condizioni amministrative di completamento delle opere;***
- 3. quantificare i costi necessari per la sistemazione di eventuali difformità che potrebbero essere rilevate;***
- 4. effettuare le necessarie verifiche a livello catastale e ipotecario per la corretta determinazione dei diritti reali pubblicati e la corretta intestazione dei beni, da alienare;***
- 5. aggiornare la stima immobiliare e i relativi costi delle opere edili necessarie per il completamento dei locali e dei relativi impianti, prevedendo l'alienazione dei beni anche con più lotti."***

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



**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

**E RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA**



## Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – UFFICI AL RUSTICO IN VIA NIKOLAJEWKA A CONCESIO (BS).....	3
§ 3.1.1 – Individuazione catastale e confini dei locali al rustico.....	3
§ 3.1.2 – Individuazione catastale e confini dei beni equiparabili a parti comuni.....	5
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	5
§ 3.3 – Stato di possesso.....	8
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	8
§ 3.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale.....	15
§ 3.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	16
§ 3.7 – Illustrazione della situazione di fatto e di diritto che riguarda i beni da alienare.....	17
§ 3.8 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	28
§ 3.9 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	31
§ 3.10 – Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	32

\* \* \* \* \*

## § 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nel fallimento in epigrafe, situati in Concesio (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA					
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
Locali autorizzati ad uso ufficio completamente al rustico e altri beni, ubicati nel Complesso Commerciale "Le Campagnole" a Concesio (Bs)	N. 10 uffici al rustico senza pareti divisorie	1.315	€ 555,00	€ 729.825,00	
	Aree e autorimesse configurantesi come parti comuni	-	€ 0,00	€ 0,00	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	<b>Pratiche per completamento opere e situazione amministrativa</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 40.000,00</b>
	<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 45.000,00</b>
	<b>Importo per regolarizzazione stato di diritto parti comuni</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 15.000,00</b>
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>		<b>€ 478,95</b>		<b>€ 629.825,00</b>
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.7.c)</b>		<b>25%</b>		<b>€ 157.456,25</b>
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 358,94</b>	<b>€ 472.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

**Per i fabbricati** sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;*

*la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;*

*e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”*

## **§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI**

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un lotto UNICO** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

## **§ 3 – UFFICI AL RUSTICO IN VIA NIKOLAJEWKA A CONCESIO (BS)**

### **§ 3.1.1 – Individuazione catastale e confini dei locali al rustico**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di porzione completamente al rustico di complesso produttivo destinata (in base alle autorizzazioni comunali rilasciate) a n. 10 uffici nel centro commerciale e direzionale “Le Campagnole” a Concesio (Bs), il tutto individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	7	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	8	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	9	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	10	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	11	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	12	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	13	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	14	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	15	Cat.F/3			Euro:
CONCESIO(BS) VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 1	NCT/35	465	16	Cat.F/3			Euro:

Si precisa che la categoria catastale F/3 viene assegnata (invero temporaneamente) ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Risulta congrua rispetto allo stato in cui si trovano i beni in esame, in quanto privi delle finiture essenziali e di funzionalità per una qualsiasi forma di utilizzo.

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati n. 2)

Coerenze da nord in senso orario:

per i subb. 8, 10 e 12, che formano un unico corpo tra di loro: prospetto su corte comune di cui al sub. 3 su due lati; prospetto su corte comune e vano scala comune di cui al sub. 3; corridoio comune sub. 3;

per i subb. 7, 9, 11, 13, 14, 16 e 15, che formano un unico corpo tra di loro: prospetto su corte comune e scala comune di cui al sub. 3; corridoio comune sub. 3; vano scala comune di cui al sub. 3; prospetto su corte comune di cui al sub. 3 sui restanti lati.

### **§ 3.1.2 – Individuazione catastale e confini dei beni equiparabili a parti comuni**

Quota di 1000/1000, con le precisazioni di cui al successivo specifico paragrafo 3.7 (§ 3.7), di tutte le porzioni del complesso edilizio, coperte e scoperte, di cui si dirà meglio e singolarmente nel citato paragrafo 3.7 (§ 3.7), facenti parte del centro commerciale e direzionale “Le Campagnole” a Concesio (Bs), che risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	39	23	Cat.D/1			Euro: 42,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	39	24	Cat.D/1			Euro: 14,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	419	1	Cat.D/1			Euro: 42,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	419	2	Cat.D/1			Euro: 14,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA n. 88 Piano T	NCT/35	420		Cat.F/1		210 m <sup>2</sup>	Euro:
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano S1	NCT/35	39	43	Cat.D/8			Euro: 20076,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano S1	NCT/35	39	44	Cat.D/8			Euro: 4536,00
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	39	47	Cat.F/1		5355 m <sup>2</sup>	Euro:
CONCESIO(BS) VIA EUROPA Piano T	NCT/35	39	48	Cat.F/1		3694 m <sup>2</sup>	Euro:

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati n. 3)
- planimetrie delle unità immobiliari censite (allegati n. 4).

Per l'individuazione delle coerenze si rimanda agli allegati nn. 1, 2, 3 e 4.

### **§ 3.2 – Descrizione sintetica**

I beni in esame consistono nel primo piano di un edificio facente parte di un ampio complesso destinato a centro commerciale e direzionale denominato “Le Campagnole”, prospettante sulla trafficata via Europa (SP 345, Strada Provinciale Bresciana delle Tre Valli), che collega la città di Brescia principalmente con la Valle Trompia, ma accessibile dalla viabilità che si diparte da essa, ossia da via Nikolayewka. Si trova nella zona sud del territorio comunale di Concesio, comune di primaria importanza (circa 16.000 abitanti) della provincia di Brescia, del cui capoluogo costituisce il primo hinterland, confinando con esso a nord. La zona è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.).

Il complesso è stato edificato nella prima metà degli anni 2000, mentre più specificamente il fabbricato o blocco "A" in cui si trovano le unità in esame risulta realizzato dopo il 2007.

Il fabbricato in cui si trovano le unità in esame si sviluppa su due livelli di piano fuori terra.

Strutturalmente è stato realizzato con elementi prefabbricati con funzione statica portante in acciaio, solai in lamiera grecata con getto di completamento in c.a..

Le murature di tamponamento perimetrali sono in pannelli stratificati, tipo "sandwich", con finitura esterna in metallo, con contropareti interne in cartongesso e chiusure delle aperture con serramenti in alluminio.

Da un esame visivo la struttura appare congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto. Per quanto è stato possibile verificare le compartimentazioni verticali sono state previste e in parte realizzate in muratura porizzata e/o in c.a. Dalla documentazione consultata il solaio tra il piano terra e il primo piano è stato previsto con resistenza al fuoco pari a REI 180, mentre le strutture principali sono atte a garantire una resistenza al fuoco pari a REI 90 (non è stato possibile fare verifiche dirette circa la correttezza esecutiva in tal senso).

Dal punto di vista distributivo e funzionale trattasi del primo piano, autorizzato a destinazione terziaria (uffici) di quello che viene definito il "Blocco A", un corpo di fabbrica isolato, ubicato nella zona nord-ovest del complesso, con una forma che richiama visivamente quella di una nave.

Il piano terra è di terzi, attualmente utilizzato e destinato a negozi.

Al primo piano si accede mediante un vano scala dotato di ascensore, situato nella parte centrale est dell'edificio, nel quale si sono rilevati i segni di copiose infiltrazioni, le cui cause, dalle informazioni assunte sarebbero già state in parte risolte. Il piano risulta suddiviso sostanzialmente in due zone, non comunicanti tra loro: una composta dai subalterni 8, 10 e 12 e l'altra composta dai restanti, separate da un corridoio centrale che risulta comune a tutte le unità che fanno parte del fabbricato (comprese quindi quelle di piano terra). Al momento della redazione della presente stima entrambe le due zone citate sono costituite ciascuna da un unico ampio spazio, privo di divisorie interne. Esse sono infatti al rustico, sostanzialmente prive di finiture, servizi igienici e impianti. In particolare necessita la realizzazione di dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, dell'impianto idrotermosanitario, dell'impianto elettrico, dei portoncini ingresso e delle porte interne, dei pavimenti sopraelevati, delle controsoffittature, delle tramezze divisorie e della tinteggiatura.

Per quanto concerne l'area scoperta circostante il fabbricato in parte risulta a verde (circa mq 625), in parte a percorsi pedonali e in parte a parcheggi e viabilità (circa mq 650).

E' stato realizzato un marciapiede perimetrale pavimentato con mattonelle mentre il parcheggio è stato realizzato con fondo in asfalto ed è dotato di impianto di illuminazione notturna.

Rispetto alle autorizzazioni rilasciate il parcheggio viene gestito in modo diverso sia nella distribuzione dei posti auto sia nella gestione della fruizione, per cui viene identificato, tramite cartelli, come parcheggio privato riservato esclusivamente alle attività commerciali del "CORPO A", anche se non è stato possibile accertare la fondatezza di detta circostanza, non essendo oggetto di alcun atto pubblico.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e di quelle risultanti dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione con il n. 2, sicuramente per quanto concerne le porzioni coperte del subalterno 3.

Per le parti scoperte si rimanda al successivo specifico paragrafo 3.7 (§ 3.7), nel quale vengono descritte queste e tutte le altre porzioni che si configurano di fatto come parti comuni, pur essendo rimaste intestate alla Fallita.

Le parti comuni e le relative quote millesimali di competenza dell'interno Condominio risulterebbero essere quelle contenute nel Regolamento Condominiale e nei suoi allegati (allegato n. 5) e pari a 125,94‰, salvo errori o modifiche.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

### Dati stereometrici

La superficie commerciale risulta per lo spazio equivalente ai subb. 8, 10 e 12 di circa mq 415 mentre quello dei subb. 7, 9, 11, 13, 14, 16 e 15 di circa mq 900,00, per un totale di mq 1.315.

### Indicativo stato d'avanzamento dei lavori di costruzione da assumere ai fini estimativi

Essendo quanto oggetto di stima (c.d. *subject*) non finito, ma al rustico, viene determinata una percentuale di finitura della costruzione tenendo conto, indicativamente per gli spazi principali, delle percentuali di incidenza in una struttura simile a quella ove sono ricavati (D6 Fabbricato uffici di tipo "intelligente"), dell'ultima edizione della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, come da tabella seguente:

Prog.	Descrizione	Incidenza	Subject
1	Scavi e reinterri	0,78%	0,78%
2	Opere in c.a.	11,93%	11,93%
3	Vespai, massetti e sottofondi	1,56%	1,56%
4	Isolamenti e impermeabilizzazione	3,00%	3,00%
5	Murature e tavolati	1,11%	0,00%
6	Intonaci	1,04%	0,00%
7	Muri in calcestruzzo alleggerito	0,46%	0,00%
8	Tinteggiature e rivestimenti	1,76%	0,00%
9	Pavimenti e zoccolini	8,21%	0,00%
10	Opere in ferro	2,28%	0,00%
11	Canne e fognature	0,13%	0,13%
12	Controsoffitti e setti acustici	1,83%	0,00%
13	Pareti mobili e serramenti interni	8,28%	0,00%
14	Serramenti e rivestimento facciata	17,47%	17,47%
15	Mobiletti copri fan coils	3,06%	0,00%
16	Impianti idrotermosanitario,	12,26%	0,00%
17	Impianti elettrici e speciali	13,56%	0,00%
18	Impianti elevatori	2,15%	2,15%
19	Gestione controllo impianti	5,21%	0,00%
20	Impianti di sicurezza	3,91%	0,00%
		<b>100,00%</b>	<b>37,02%</b>

Il dato inserito nella tabella per il *subject* verrà utilizzato per la conformazione del valore di mercato per tenere conto dello stato incompleto di finitura.

### **§ 3.3 – Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo i locali al rustico di primo piano risultavano inutilizzati e liberi, nella disponibilità della Procedura.



### **§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa**

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

#### **Pianificazione attuativa interessante i beni**

Le aree in esame fanno parte di un piano attuativo (Piano Integrato d'Intervento, c.d. P.I.I.) denominato P.I.I./2 per il quale è stato stipulato il seguente atto:

- ➔ Convenzione Urbanistica n° 63780 di Rep. e n° 20934 Raccolta del Notaio Eligio Conti del 17.07.2002 registrata a Brescia il 30.07.2002 al n° 4540 e trascritta a Brescia il 24.07.2002 nn. 33411/20950 (allegato n. 6).

I soggetti attuatori inizialmente risultavano i seguenti:

- 
- 
- 
- 



Successivamente le obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli standard di qualità di cui alla citata Convenzione Urbanistica sono state assunte dalla Fallita in forza dei seguenti atti:

- Atto n° 71577 di Rep. e n° 20874 Raccolta del Notaio Eligio Conti del 01.08.2002 per "Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata", da Brescia il 09.08.2002 ai nn. 37565/23857;
- Atto n° 64045 di Rep. e n° 21063 Raccolta del Notaio Eligio Conti del 11.10.2002 per "Compravendita" tra degli immobili e aree facenti parti del P.I.I., trascritto a Brescia il 22.10.2002 ai nn. 46685/30091 e 46686/30092;
- Atto n° 63862 di Rep. e n° 13362 Raccolta del Notaio Cristina Scutra del 08.06.2005 per



“Compravendita” tra

di porzione di area identificata nel N.C.E.U. del comune Concesio con il mappale del foglio 35 numero 420 Area urbana di mq 210. Atto registrato a Gardone V.T. il 20.06.2005 al n° 2016 Serie 1T e trascritto a Brescia il 21.06.2005 ai nn. 32449/19243.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e degli standard venne redatto in data 04.10.2007 dall'arch. Augusto Loda di Brescia un "ATTO UNICO DI COLLAUDO" che si allega alla presente con il n. 7.

Detto documento indica l'iter autorizzativo delle opere che si riporta testualmente di seguito, ove sono riportati gli estremi dei provvedimenti autorizzativi che hanno avuto per oggetto le opere di urbanizzazione e più in generale quelle previste dal Piano Attuativo:

*“I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione vennero approvati con:*

*Concessione edilizia n° 66 del 25/09/2002 Prot. n° 27934 P.E. n° 103/2002 per “Opere di urbanizzazione per il comparto denominato P.I.I. n° 02 – ex P.A. 27;*

*Permesso di costruire gratuito n° 19 del 02/04/2004 Prot. n° 9212 P.E. n° 418/2002 per “Ampliamento autorimessa posta al piano interrato dell'edificio B, con conseguente modifica delle rampe e sistemazione del parcheggio a raso antistante l'edificio”;*

*Permesso di costruire gratuito n° 22 del 21/04/2004 Prot. n° 11518 P.E. n° 34/2003 per “Opere di urbanizzazione variante alla C.E. 66/2002”;*

*Deliberazione della Giunta Comunale n° 24 del 16/02/2005 per “Approvazione progetto Definitivo – Esecutivo inerente l'adeguamento del piano viario all'intersezione tra via S. Andrea e la via Natali – Opere a carico della società*

*Autorizzazione Provinciale per “Realizzazione d'intersezione mediante formazione di rotatoria alla progressiva km 2+000 in località Levata nella traversa interna del centro abitato del Comune di Concesio” SP. BS n° 345 delle Tre Valli. Autorizzazione Provincia di Brescia P.G. 0098015/02 - PRM 3485/02 del 25 settembre 2002 trasmessa al Comune di Concesio con Prot. 28592 del 30 settembre 2002.*

*I lavori afferenti le opere di urbanizzazione P.I.I./2 sono iniziati il 30/09/2002 dall'Impresa GELFI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Via Nisida n° 7 Brescia sotto la direzione dell'Arch. Giovanni Pinchetti con studio in Via Rodi n° 61 Brescia, vedi comunicazione del 30/09/2002 Prot. 28589 .*

*I lavori sono terminati il giorno 28/10/2005 come da comunicazione del 11/11/2005 Prot. 34932 e DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ ai progetti approvati del 11/11/2005 Prot. 34933 a firma del Direttore dei Lavori.*

*L'immobile con destinazione AUTORIMESSA INTERRATA è stato autorizzato all'agibilità con provvedimento Prot. n° 31028 del 07/10/2005 e firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Concesio Arch. Riccardo Gardoni.”*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il collaudatore dichiara testualmente:

*"... si certifica che le opere risultano accettabili per le funzioni e destinazioni per cui sono state previste.*

#### COLLAUDA

*Le opere inerenti le URBANIZZAZIONI PRIMARIE, le URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESTERNE AL COMPARTO, le URBANIZZAZIONI SECONDARIE convenzionate con il Lottizzante ditta con sede in Brescia rappresentata dal Presidente del CDA*

*in ossequio alla Convenzione Urbanistica n° 63780 di Rep. e n° 20934 Raccolta del Notaio Eligio Conti del 17 luglio 2002 registrata a Brescia il 30 luglio 2002 al n° 4540 e trascritta a Brescia il 24 luglio 20002 ai n.n° 33411/2002 e successivi atti*

#### CERTIFICA

*1) Potersi svincolare, non prima di giorni 30 dal rilascio del certificato di corretta esecuzione dei lavori da rilasciarsi da parte dell'U.T.C., dalla lettera liberatoria sottoscritta dal Collaudatore in merito alla definizione delle competenze professionali per le opere di collaudo e comunque dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'atto di INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO delle aree di sedime delle nominate opere ed afferenti in parte le aree destinate a standards urbanistici.*

*2) Potersi acquisire le aree di urbanizzazione al patrimonio comunale con tutti gli impianti, attrezzature e manufatti giacenti sopradescritti.*

#### NOTA

*Le aree di USO PUBBLICO delle opere di urbanizzazione, per un totale di m<sup>2</sup> 14.204,00 convenzionate e in uso all'Amministrazione Comunale attrezzate a cura e spese del Lottizzante ditta*

*sono quelle di cui al mappale 39 foglio n° 35 N.C.T. (ALLEGATO 04) del Comune Censuario di Concesio, come meglio precisato nell'elaborato planimetrico di subalternazione (ALLEGATO 05)."*

Dal punto di vista strettamente edilizio le opere di urbanizzazione, come anche riferito allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, sembrerebbero realizzate correttamente, certamente le obbligazioni non sono state assolte completamente, non essendo mai avvenuta la stipula dell'atto di istituzione dell'uso pubblico sulle porzioni ad esso deputate.

Per ulteriori considerazioni in merito si rimanda a quanto relazionato nel successivo paragrafo 3.7 (§ 3.7).

La documentazione che è stato possibile reperire presso l'U.T.C., a seguito di istanza di accesso agli atti, relativamente a quanto appena relazionato viene allegata alla presente col n. 8.

## **Provvedimenti autorizzativi**

### FABBRICATO O BLOCCO "A"

Il complesso nel quale si trovano le unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 67 del 25.09.2002 (P.E. 130/2002) per "Nuova costruzione edifici ad uso commerciale";
- Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007 per "Variante sostanziale alla P.E. 130/2002 per intervento Blocco A – destinazione commerciale".

Relativamente all'ultima autorizzazione citata si indicano di seguito, in ordine cronologico, gli atti riscontrati presso il Comune di Concesio:

- 16.10.2007 comunicazione di inizio dei lavori fissato per il giorno 22.10.2007;
- 05.11.2008 deposito del certificato di collaudo delle opere in c.a. e acciaio;
- 20.04.2009 deposito del certificato di collaudo delle opere in acciaio eseguite per la formazione delle scale;
- 23.09.2010 istanza di proroga di un anno per completamento dei lavori (entro la data del 22.10.2011), essendo scaduto il P.d.C. n. 5 del 18.04.2007;
- 01.10.2010 concessione di proroga di mesi dodici per il completamento dei lavori (fino al 21.10.2011);
- 14.10.2011 comunicazione del Comune di Concesio (su istanza dello stim.mo sig. Curatore, dott.ssa Stefania Olivari) che il lasso di tempo per lo scadere dei termini per la fine lavori veniva sospeso dal 19.07.2011 al 21.10.2011 (termine ultimo ammesso per legge) e che pertanto a conclusione della procedura fallimentare, saranno concessi 94 giorni per terminare tutte le opere mancanti.

Dal punto di vista tecnico si ritiene improbabile che possa venire realizzato il progetto approvato, soprattutto nei termini temporali di cui sopra.

E' probabile invece che la distribuzione possa subire delle modifiche da parte dell'assegnatario (per proprie specifiche esigenze) ed anzi, come si dirà poco più avanti, la mancata realizzazione di alcuni lucernari, se non si dovesse trovare una nuova soluzione approvata dall'ATS, la richiederà certamente.

L'assegnatario dovrà, ragionevolmente, eseguire almeno le seguenti operazioni per portare i beni in condizioni di ordinarietà:

- valutare la necessità di varianti rispetto al progetto approvato e l'adeguamento degli spazi alle richieste dell'ATS;
- presentazione di idonea pratica edilizia;
- eventuali pratiche per la Prevenzione Incendi;
- direzione dei lavori e coordinamento sicurezza;
- certificazione energetica;

- progetti degli impianti;
- pratica per agibilità.

Per il completamento delle opere, al netto della sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle difformità esecutive di cui si dirà più avanti (che normalmente costituisce pratica a sé stante), sarà possibile presentare una C.I.L.A. in quanto trattasi di opere interne.

Il costo delle pratiche e più in generale delle prestazioni per portare l'immobile in una condizione di ordinarietà (l'importo delle opere sarà dedotto percentualmente a parte, in sede di valutazione) si può preventivare in **€ 40.000,00 onnicomprensivi (spese, diritti, onorari, ecc.)**.

La documentazione reperita presso l'U.T.C. relativamente a quanto appena relazionato viene allegata alla presente col n. 10.

#### PORZIONI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO O BLOCCO "B"

Con specifico riferimento alle due zone interratae destinate ad autorimessa, esse sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia N. 67 del 25.09.2002 (P.E. 130/2002) per "Nuova costruzione edifici ad uso commerciale";
- Permesso di Costruire n. 19 del 02.04.2004 per "Ampliamento autorimessa posta al piano interrato dell'edificio B, con conseguente modifica delle rampe e sistemazione del parcheggio a raso antistante l'edificio" (non presente nell'archivio del Comune e quindi non consultabile);
- D.I.A. 234/2004 prot. 18748 del 23.06.2004 per "Variante all'edificio B del P.I.I./2".

Nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, già citato, anche testualmente, più sopra, si legge:

*"L'immobile con destinazione AUTORIMESSA INTERRATA è stato autorizzato all'agibilità con provvedimento Prot. n° 31028 del 07/10/2005 e firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Concesio Arch. Riccardo Gardoni."*

Detto documento non è stato reperito nelle pratiche messe a disposizione dall'U.T.C., a seguito di istanza di accesso agli atti.

Sono invece stati reperiti tre pareri di conformità alle norme dei V.V.F. del progetto che riguarda le due zone suddette: prot. 10424 del 11.07.2002 (solo autorimessa più grande) e prot. 2389 del 28.03.2003 (entrambe), prot. 6681 del 14.02.2008 (entrambe).

Dalle informazioni assunte però l'equivalente del Certificato di Prevenzione Incendi (ora in forma di S.C.I.A.) è in corso di rinnovo, con non pochi problemi dovuti alla funzionalità dell'impianto esistente, o meglio alla sua inadeguatezza.

Dei costi della pratica e dei lavori che potrebbero spettare al futuro assegnatario pro quota si terrà indicativamente, ma opportunamente, conto nel processo di valutazione dei beni in termini

di minor valore degli stessi, non disponendo dei dati sufficienti per procedere a calcoli analitici.  
Il prezzo di base d'asta quindi tiene già conto di detta eventualità e della relativa ipotizzabile  
spesa pro quota relativa alla risoluzione di ogni problematica relativa alla Prevenzione Incendi.

La documentazione reperita presso l'U.T.C. relativamente a quanto appena relazionato viene allegata alla presente col n. 9.



### **Previsioni urbanistiche**

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. il fabbricato è nella zona "C1 - Ambiti commerciali/direzionali" normata in particolare dall'art. 33 delle N.T.A. che prevede, indicativamente, i seguenti principali dati:

#### ***"ART. 33 C1 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI***

*Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente commerciali e direzionali delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti urbanisticamente consoni al sistema di contesto.*

*Ogni intervento deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione*

*Gli ambiti C1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.*

#### **33.1 Destinazioni d'uso**

*1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:*

- *attività terziarie (2.1)*
- *agenzie bancarie (2.2)*
- *attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)*
- *attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)*
- *attività commerciali - centro commerciale (3.4)*
- *attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)*
- *attività commerciali - distributori di carburante (3.8)*
- *attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)*
- *strutture ricettive alberghiere (4.1)*
- *motel (4.2)*
- *ostelli della gioventù (4.3)*

*2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:*

- *residenze (1.1)*
- *attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV*
- *attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)*
- *artigianato di servizio alla residenza (5.1)*
- *parcheggi privati (7.1)*

• *attrezzature private di interesse pubblico (7.2)*

• *case funerarie (7.3)*

3. *Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.*

4. *Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

### **33.2 Indici e parametri**

1. *Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq*

2. *Indice di copertura (IC) massimo: 60%*

3. *Altezza dell'edificio massima: 10,00 m*

4. *Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%*

5. *Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6*

6. *Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8*

7. *Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7*

8. *Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).*

### **33.3 Modalità di intervento**

1. *Per le destinazioni d'uso principali ammesse:*

• *gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;*

• *gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;*

• *gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;*

• *gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.*

2. *Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:*

• *gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;*

• *gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;*

• *gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.*

### **33.4 Disposizioni particolari**

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito individuato con il numero 13, Via Europa

È ammesso un incremento di 2.500 mq di SL aggiuntivi alla SL preesistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale), assoggettata a Piano Attuativo. Con la predisposizione del piano attuativo si ridetermineranno, eventualmente, le superfici di pertinenza dell'attività commerciale e quelle pubbliche o assoggettate all'uso pubblico.

L'eventuale ridefinizione del regime delle aree non comporta variante allo strumento urbanistico.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

### **Vincoli storico artistici**

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

### **§ 3.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale**

#### **Presupposti e limiti degli accertamenti**

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

#### **Esito verifiche esistenza abusi e/o difformità edilizie e loro regolarizzabilità**

Gli immobili oggetto di stima sono completamente al rustico pertanto è possibile valutare unicamente la congruità delle dimensioni planimetriche (le altezze interne non sono infatti rilevabili, mancando massetti e rivestimenti di finitura dei plafoni, così come le inesistenti pareti divisorie interne) e dei prospetti (compresa la copertura).

In ogni caso dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie già citate si è constatato quanto segue:

1. non sono stati realizzati n. 10 lucernari zenitali di circa m 1,20 x 3;
2. la finestratura del prospetto est è leggermente diversa da quanto autorizzato, nel senso che sono state realizzate due ampie finestre in luogo di quattro più piccole nell'ufficio n. 4, corrispondente al subalterno 10;

3. la scala esterna in lato nord è stata realizzata in posizione diversa da quella autorizzata (uscendo dal piano primo si scende verso sinistra anziché verso destra).

La difformità di cui al punto 1 è quella più significativa poiché potrebbe creare problemi nella aeroilluminazione naturale dei locali, che dovrebbe come minimo venire risolta con impianto idoneo, nel caso la suddivisione ambientale rimanga quella del progetto approvato.

E' vero infatti che l'allegato alla Concessione Edilizia n. 5 del 18.04.2007 costituito dal parere igienico- sanitario a firma del Coordinatore dell'Area Igiene e Medicina Preventiva dell'ASL di Brescia Distretto Socio Sanitario di Valle Trompia, pervenuto all'amministrazione comunale in data 14.11.2006 con protocollo n. 34328, prescrive al punto 4:

*"i rapporti areoilluminanti dovranno essere tali da consentire quanto indicato agli articoli 3.4.10, 3.4.11 e 3.4.21 (rapporto > 1/8); si tenga conto che i lucernari rappresentano solo il 30% della superficie areoilluminante (cioè non possono costituire da soli la superficie utile per calcolare il R.A.I, in quanto le superficie areoilluminante è data principalmente da superfici finestrate verticali; quindi la luce zenitale ha un valore solo integrativo) come indicato nella Circolare della Giunta Regionale 18/02/1997",*

ma dal punto di vista tecnologico molte innovazioni sono intervenute negli impianti di trattamento d'aria nei luoghi di lavoro, per cui sarà necessario un nuovo progetto che venga redatto, anche in accordo con l'ATS competente, tenendo conto degli attuali parametri e standard previsti dalla normativa vigente.

### **Conformità catastale**

Gli immobili sono correttamente individuati come "unità in corso di costruzione", essendo privi di ogni finitura ed impianto.

Anche per quanto concerne le diverse porzioni che verranno trasferite, fatte salve le regolarizzazioni che si dovranno eseguire che riguardano principalmente più l'ambito del diritto più la consistenza e la destinazione, per le quali si rimanda al paragrafo 3.7 (§ 3.7), esiste una sostanziale conformità.

### **§ 3.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano

all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte e disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via indicativa ai fini estimativi, assumendo l'ipotesi che alla luce degli accertamenti eseguiti non risulta di certo successo, ma si presenta come possibile e con un probabile buon fine, si può prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonee pratiche ed eventuali opere di adeguamento dello stato dei luoghi (posa di un impianto di trattamento d'aria in luogo delle superfici aeroilluminanti mancanti) il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in **€ 45.000,00 onnicomprensivi**.

### **§ 3.7 – Illustrazione della situazione di fatto e di diritto che riguarda i beni da alienare**

Di seguito si illustrano, singolarmente per ogni unità immobiliare in esame, una serie di dati e circostanze che riguardano il loro stato di fatto e di diritto, con una conclusione, di natura squisitamente tecnica e non giuridica, formulata dallo scrivente al fine di chiarire la possibilità di alienazione e le condizioni con le quali vengono trasferiti i beni e le eventuali obbligazioni che faranno capo per il perfezionamento delle incongruenze al futuro assegnatario.

Non si può che evidenziare quanto constatato nella complessa e assai laboriosa opera di ricostruzione dei diritti esistenti e della loro coerenza con le scritture pubblicate, reperite dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al 01.03.2023 e cioè che pessima è stata la gestione delle pratiche di individuazione catastale dei beni, propedeutica e fondamentale per il corretto trasferimenti delle diverse porzioni che compongono il complesso immobiliare e per l'attribuzione delle relative quote di parti comuni.

Altrettanto si può dire della conduzione dei rogiti, coi quali vennero trasferiti e attribuiti diritti su porzioni immobiliari non correttamente e coerentemente identificate.

Pessima infine è stata anche la gestione delle pratiche edilizie, dal piano attuativo ai singoli provvedimenti, che spesso risultano incoerenti nelle previsioni e nella rappresentazione dei luoghi, rispetto a quanto già approvato e alla richiesta formulata.

**PREMESSA CIRCA IL PRESSOCHE' COSTANTE RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA AL FINE DELLA INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI**

Sono stati consultati tutti gli atti di compravendita, che si elencano di seguito.

Non viene fatto esplicito riferimento al Regolamento Condominiale per l'individuazione delle parti comuni e condominiali nel Quadro D della nota di trascrizione (ai fini della certa opponibilità ai terzi) della prima compravendita, stipulata antecedentemente l'adozione del Regolamento Condominiale (che data novembre 2004, nella prima versione), e nei due successivi, più precisamente:

**- TRASCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 25283 Registro Generale 42045**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 66557/22514 del 30/07/2004

COMPRAVENDITA del mapp. 39/18

**- TRASCRIZIONE del 20/12/2004 - Registro Particolare 39064 Registro Generale 66976**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 66978/22788 del 15/12/2004

COMPRAVENDITA del mapp. 39/32

**- TRASCRIZIONE del 10/01/2005 - Registro Particolare 802 Registro Generale 1193**

Pubblico ufficiale BIASINI ANGELO Repertorio 42877/25315 del 23/11/2004

COMPRAVENDITA del mapp. 39/13

In tutti gli altri atti viene fatto riferimento esplicito al fatto che le parti comuni siano da considerare come quelle identificate dal Regolamento Condominiale e suoi allegati, e più precisamente:

**\* TRASCRIZIONE del 04/02/2005 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 6015**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 67141/22909 del 02/02/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/26

**\* TRASCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 7616 Registro Generale 12690**

Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 105950/12271 del 25/02/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/36

**\* TRASCRIZIONE del 17/03/2005 - Registro Particolare 8463 Registro Generale 14108**

Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 15088/3193 del 16/03/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/27

**\* TRASCRIZIONE del 18/03/2005 - Registro Particolare 8515 Registro Generale 14191**

Pubblico ufficiale CASINI ALESSANDRA Repertorio 30153/9101 del 01/03/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/29 e 30

**\* TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 9017 Registro Generale 15052**

Pubblico ufficiale CASINI ALESSANDRA Repertorio 30184/9120 del 08/03/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/28

**\* TRASCRIZIONE del 04/05/2005 - Registro Particolare 13651 Registro Generale 22946**

Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 5386/3473 del 12/04/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/31 e 41

**\* TRASCRIZIONE del 30/06/2005 - Registro Particolare 20242 Registro Generale 34285**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 67526/23159 del 16/06/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/46

**\* TRASCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 25733 Registro Generale 43463**

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 161443/14413 del 29/07/2005

COMPRAVENDITA del mapp. 39/38 e 39

**\* TRASCRIZIONE del 30/03/2007 - Registro Particolare 11159 Registro Generale 18857**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 69446/24512 del 23/03/2007

COMPRAVENDITA del mapp. 39/51

**\* TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 20642 Registro Generale 35342**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 69698/24674 del 05/06/2007

COMPRAVENDITA del mapp. 39/53

**\* TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 20643 Registro Generale 35343**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 69700/24675 del 05/06/2007

COMPRAVENDITA del mapp. 39/52

**\* TRASCRIZIONE del 30/07/2007 - Registro Particolare 25926 Registro Generale 43609**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 69874/24796 del 24/07/2007

COMPRAVENDITA del mapp. 39/42

Si fa riferimento al Regolamento Condominiale anche negli atti di compravendita dei beni costituenti il fabbricato o blocco "A" e più precisamente:

**° TRASCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro Particolare 16940 Registro Generale 28108**

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 34826/16622 del 25/06/2009

COMPRAVENDITA del mapp. 465/1

**° TRASCRIZIONE del 15/09/2009 - Registro Particolare 23380 Registro Generale 39105**

Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 23434/8038 del 09/09/2009

COMPRAVENDITA del mapp. 465/6

**° TRASCRIZIONE del 16/03/2010 - Registro Particolare 6068 Registro Generale 10729**

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 55620/26271 del 12/03/2010

COMPRAVENDITA del mapp. 465/4 e 5 (citazione parti comuni solo in atto)

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATUS DELLE SINGOLE PORZIONI INTESTATE ALLA FALLITA, MA CHE SI CONFIGURANO COME PARTI COMUNI CONDOMINIALI**

**1. UNITA' IMMOBILIARI MAPPALE 39 SUBALTERNI 23 E 24**

**Destinazione di fatto**

Cabina di trasformazione di energia elettrica.

**Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie**

La cabina è citata nel collaudo amministrativo finale delle opere di urbanizzazione, ma non risulta inserita in alcuna pratica edilizia messa a disposizione dello scrivente a seguito di istanza di accesso agli atti. Non compare nemmeno nella planimetria generale facente parte dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) come tavola n. 8 avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE".

Al suo posto l'area è individuata come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO".

#### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Non compare come tale negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale.

Il suo ingombro è all'interno dell'area campita con la retinatura equivalente a "PARCHEGGIO USO PUBBLICO".

#### Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame. Ragionevolmente si sarebbe dovuto trovare, rispetto a ciò che accade nell'ordinario in casi analoghi, un atto di identificazione catastale come parte comune del condominio.

Forse anche l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto, in quanto realizzata su suolo destinato a parcheggio di uso pubblico.

Come si diceva appena più sopra nulla di tutto ciò risulta trascritto e pertanto i beni a tutt'oggi risultano intestati per l'intero alla Fallita.

## **2. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 39 SUBALTERNO 43**

#### Destinazione di fatto

Ampio parcheggio al piano interrato sostanzialmente sottostante il fabbricato "B", accessibile liberamente ai condomini, alla loro clientela e più in generale al pubblico (fatte salve le norme che regolano gli orari di apertura).

#### Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO".

Nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007 viene espressamente citata come opera oggetto dello stesso.

#### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale è campito con la retinatura equivalente a "PARCHEGGIO USO PUBBLICO".

Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame. Ragionevolmente si sarebbe dovuto trovare almeno l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto.

In merito all'intestazione si sarebbe dovuto trovare anche, a giudizio dello scrivente, un atto di identificazione catastale come parte comune del condominio, perché come tale viene goduto e si configura, al di là dell'uso pubblico.

Non essendo stato trascritto nulla di quanto sopra risulta intestato per l'intero alla Fallita.

**3. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 39 SUBALTERNO 44**

Destinazione di fatto

Parcheggio al piano interrato, posizionato sotto il parcheggio scoperto ad ovest del fabbricato "B". Ha possibilità di accesso diretto (senza passare dall'adiacente subalterno 43).

Al momento della presente relazione risulta non accessibile in quanto carente dei requisiti previsti dalla normativa sulla prevenzione incendi.

Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE".

Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale è campito con la retinatura equivalente a "PARCHEGGIO PERTINENZIALE".

Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame. Per come si configura, a giudizio dello scrivente, si sarebbe dovuto trovare un atto di identificazione catastale come parte comune del condominio, perché come tale si configura, al di là della momentanea inaccessibilità.

Ad oggi risulta intestato per l'intero alla Fallita.

**4. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 39 SUBALTERNO 47**

Destinazione di fatto

Aree scoperte adibite in parte a verde, in parte a strade e in parte a parcheggi.

#### Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato:

- in parte come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA' DI USO PUBBLICO".



#### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale l'area è individuata:

- in parte come "PARCHEGGIO USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA'".

#### Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame.

Ragionevolmente si sarebbe dovuto trovare almeno l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto.

In merito all'intestazione si sarebbe dovuto trovare anche, a giudizio dello scrivente, un atto di identificazione catastale come parti comuni del condominio, perché come tali vengono godute e si configurano, al di là dell'uso pubblico previsto per esse.

Non essendo stato trascritto nulla di quanto sopra risulta intestato per l'intero alla Fallita.

### **5. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 39 SUBALTERNO 48**

#### Destinazione di fatto

Aree scoperte adibite in parte a verde, in parte a strade e in parte a parcheggi.

#### Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato:

- in parte come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA' DI USO PUBBLICO";
- in parte come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE".



#### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale



Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale è l'area è così individuata:

- in parte come "PARCHEGGIO USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA";
- in parte come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE".

Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame.

Ragionevolmente, per le porzioni effettivamente interessate, si sarebbe dovuto trovare almeno l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto.

In merito all'intestazione si sarebbe dovuto trovare anche, a giudizio dello scrivente, un atto di identificazione catastale come parti comuni del condominio, perché come tali vengono godute e si configurano, al di là dell'uso pubblico previsto sulle parti a strada, verde e a parcheggio destinato al servizio previsto.

Non essendo stato trascritto nulla di quanto sopra risulta intestato per l'intero alla Fallita.

## **6. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 420**

### Destinazione di fatto

Area scoperta di modeste dimensioni adibita in parte a verde, in parte a strade e in parte a parcheggi.

### Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato:

- in parte come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA' DI USO PUBBLICO";
- una piccola parte non ha un retino di riferimento specifico, ma ha uno sfondo neutro (bianco) che corrisponde alle aree comuni del complesso immobiliare (in parte a verde in parte a percorsi pedonali e carrai).

### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale è l'area è così individuata:

- in parte come "PARCHEGGIO USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA";
- in piccola parte non ha un retino di riferimento specifico, ma ha uno sfondo neutro

(bianco) che corrisponde alle aree comuni del complesso immobiliare (in parte a verde in parte a percorsi pedonali e carrai).

Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame.

Ragionevolmente, per le porzioni effettivamente interessate, si sarebbe dovuto trovare almeno l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto.

In merito all'intestazione si sarebbe dovuto trovare anche, a giudizio dello scrivente, un atto di identificazione catastale come parti comuni del condominio, perché come tali vengono godute e si configurano, al di là dell'uso pubblico previsto sulle piccole porzioni a strada, verde e a parcheggio.

Non essendo stato trascritto nulla di quanto sopra risulta intestato per l'intero alla Fallita.

**7. UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE 419 SUBALTERNI 1 E 2**

Destinazione di fatto

Cabina di trasformazione di energia elettrica.

Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

La cabina è citata nel collaudo amministrativo finale delle opere di urbanizzazione, ma non risulta inserita in alcuna pratica edilizia messa a disposizione dello scrivente a seguito di istanza di accesso agli atti. Non compare nemmeno nella planimetria generale facente parte dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) come tavola n. 8 avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE".

Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Non compare come tale negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale.

Il suo ingombro è all'interno dell'area campita con la retinatura equivalente a "VERDE USO PUBBLICO".

Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

Le verifiche ipotecarie hanno consentito di accertare che nessun atto ha interessato i beni in esame.

Ragionevolmente si sarebbe dovuto trovare, rispetto a ciò che accade nell'ordinario in casi analoghi, un atto di identificazione catastale come parte comune del condominio.

Forse anche l'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", che viene prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, ma che non verrà più fatto, in quanto realizzata su suolo destinato a parcheggio di uso pubblico.

Come si diceva appena più sopra nulla di tutto ciò risulta trascritto e pertanto i beni a tutt'oggi risultano intestati per l'intero alla Fallita.

### **8. BENE COMUNE NON CENSIBILE MAPPALE 465 SUBALTERNO3**

Le presenti precisazioni riguardano la porzione di subalterno 3 costituita dall'area scoperta circostante il cosiddetto fabbricato o blocco "A".

Sulle altre parti (vano scala, ascensore, scala esterna, corridoio a piano primo, copertura e vani tecnici) non vi è altro da dire se non che esse risultano documentalmente, formalmente e inequivocabilmente comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato o blocco "A", quindi ai negozi di piano terra e al primo piano oggetto della presente relazione, a prescindere da ogni altra considerazione, più o meno logica.

Quindi l'acquisto delle unità di primo piano dà diritti su tutte queste in misura proporzionale rispetto all'intero fabbricato o blocco "A".

#### Destinazione di fatto

Area scoperta adibita in parte a verde, in parte a strade e in parte a parcheggi.

Come già detto nel precedente paragrafo 3.2 (§ 3.2) il parcheggio viene gestito come parcheggio privato riservato esclusivamente alle attività commerciali del "CORPO A", anche se non è stato possibile accertare la fondatezza di detta circostanza, non essendo oggetto di alcun atto pubblico.

#### Destinazione attribuita urbanisticamente dalla Convenzione e dalle pratiche edilizie

Nonostante il lotto denominato fabbricato o blocco "A" costituisca pacificamente parte del Piano Attuativo denominato P.I.I./2 (Piano Integrato d'Intervento) nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, che sancisce la correttezza dei lavori svolti e, per quanto di competenza, sostanzialmente sblocca le garanzie, anche fideiussorie, si legge testualmente che:

*"Le aree di USO PUBBLICO, per un totale di m<sup>2</sup> 14.204,00 convenzionate e in uso all'Amministrazione comunale ... OMISSIS ... sono quelle di cui al mappale 39 foglio n° 35 N.C.T. ... OMISSIS ... come meglio precisato nell'elaborato planimetrico di subalternazione..."*

Dalle aree destinate all'uso pubblico sembrerebbero quindi estranee quelle di cui al mappale 465, ma è pur vero che negli elaborati scritto-grafici costituenti le pratiche edilizie consultate e in particolare nell'ultima approvata dal Comune di Concesio (Permesso di Costruire n. 5 del 18.04.2007) nella tavola n. 8, avente quale oggetto "REGIME DELLE AREE IN VARIANTE", il bene viene individuato:

- in parte come "VERDE DI USO PUBBLICO";
- in parte come "VERDE PERTINENZIALE";
- in parte come "VIABILITA' DI USO PUBBLICO";
- in parte come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE";
- in parte non ha un retino di riferimento specifico, ma ha uno sfondo neutro (bianco) che corrisponde alle aree comuni del complesso immobiliare (in parte a verde in parte a

percorsi pedonali);

- in piccolissima parte (in estremo sud) come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO".

#### Destinazione prevista nel Regolamento Condominiale

Negli elaborati grafici allegati al Regolamento Condominiale è l'area è disegnata con una conformazione diversa da quella che poi si consoliderà col progetto definitivo del fabbricato o blocco "A" (costruito solo nel 2007, mentre il primo è del novembre 2004).

Indicativamente però la si può identificare suddivisa come segue:

- in parte come "VERDE USO PUBBLICO";
- in parte come "VIABILITA";
- in parte come "PARCHEGGIO PERTINENZIALE";
- in parte non ha un retino di riferimento specifico, ma ha uno sfondo neutro (bianco) che corrisponde alle aree comuni del complesso immobiliare (in parte a verde in parte a percorsi pedonali);
- in piccolissima parte (in estremo sud) come "PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO".

#### Considerazioni circa lo stato dell'intestazione e quanto emerge dagli atti pubblici consultati

In questo caso il bene è stato catastalmente individuato e attribuito come parte comune alle unità (identificate dai rispettivi subalterni) che compongono il mappale 465.

Ciò va in contraddizione con quanto rappresenta il Regolamento Condominiale, a cui si fa espresso riferimento negli atti di vendita dei beni facenti parte i fabbricati, o blocchi, "B" e "C", nel quale le aree scoperte di cui al mapp. 465 sub. 3 sono indicate, assieme a quelle facenti parte del mappale 39, come di competenza condominiale.

Sorge quindi il problema di come ritenere queste aree: se comuni alle sole unità costituenti il mappale 465 (come risulta catastalmente) o se comuni a tutte le unità che compongono l'intero complesso.

Si tratterà di vedere quale possa ritenersi prevalente a livello giuridico.

Per completezza d'informazione si precisa che negli atti di compravendita dei negozi di piano terra del fabbricato o blocco "A" viene fatto riferimento alle parti comuni risultanti catastalmente e contestualmente al contenuto Regolamento Condominiale, con l'effetto di un'evidente incongruenza, non da poco.

Per le porzioni effettivamente interessate vale il principio per cui sarebbero dovute essere oggetto dell'atto di "INDIVIDUAZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO", prefigurato nel Collaudo Amministrativo delle opere di urbanizzazione del 04.10.2007, che però non venne più fatto.

#### **CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI CIRCA LE CONDIZIONI DI ALIENAZIONE**

I beni identificati con i diversi subalterni del mappale 39, salvo diverse disposizioni degli organi della procedura, a giudizio dello scrivente si dovranno trasferire **per la quota dell'intero** al futuro assegnatario con le seguenti condizioni:

- **per i beni oggetto di trasferimento la reale quota di competenza dei beni trasferiti assimilabili a parti comuni è quella risultante dal Regolamento Condominiale e**

risulta pari a 125,94‰, salvo errori o modifiche;

- l'assegnatario dei beni dovrà, se e quando ve ne saranno l'occasione e i presupposti, procedere in accordo con il Condominio alla regolarizzazione dell'intestazione e dell'individuazione catastale delle porzioni immobiliari di cui sopra, mediante le più idonee procedure (semplici attività catastali, atti notarili, ecc.), al fine di rendere coerenti lo stato di fatto e quello di diritto, come emergenti dagli atti pubblici in termini di volontà statutoria, non accompagnata da idonea condotta;
- l'assegnatario dei beni dovrà, se e quando ve ne saranno l'occasione e i presupposti, procedere in accordo con il Condominio alla formalizzazione del c.d. "USO PUBBLICO" sulle aree per il quale è previsto a favore del Comune di Concesio secondo gli atti urbanistici e convenzionali, previa le opportune verifiche e confronti con l'Amministrazione Comunale per chiarire le contraddizioni tra gli atti, mediante le più idonee procedure (semplici attività catastali, atti notarili, ecc.);
- l'eventuale possibilità di utilizzare dei posti auto in via esclusiva andrà verificata e concordata con l'Amministrazione Condominiale, ai sensi del Regolamento vigente.

I beni identificati con il subalterno 3 del mappale 465 verranno trasferiti come parti comuni alle unità costituenti il fabbricato o blocco "A", ma le aree scoperte si dovranno trasferire al futuro assegnatario con le seguenti condizioni:

- l'assegnatario dei beni dovrà, se e quando ve ne saranno l'occasione e i presupposti, procedere con il Condominio alla definizione del regime che interessa le aree scoperte in questione e, all'esito del confronto tra tutti gli interessati, procedere alla regolarizzazione dell'intestazione e dell'individuazione catastale di dette porzioni immobiliari, mediante le più idonee procedure (semplici attività catastali, atti notarili, ecc.), al fine di rendere coerenti lo stato di fatto e quello di diritto, come emergenti dagli atti pubblici in termini di volontà statutoria, non accompagnata da idonea condotta;
- fino a detta definizione per le aree scoperte di cui al subalterno 3 la reale quota di competenza sarà da intendersi come quella risultante dal Regolamento Condominiale e pari a 125,94‰, salvo errori o modifiche;
- l'eventuale possibilità di utilizzare dei posti auto in via esclusiva andrà verificata e concordata con l'Amministrazione Condominiale, ai sensi del Regolamento vigente.

Un eventuale abbandono da parte della Procedura dei beni di cui ai diversi subalterni del mappale 39 potrebbe creare molti problemi nella gestione futura del Condominio, determinando forse anche delle situazioni dannose, per cui si ritiene più opportuno trasferire delle incombenze

al futuro assegnatario, ma così da garantire, anche nel suo interesse, la possibilità di regolarizzare, al momento opportuno, una situazione molto critica, creatasi per una serie di “leggerezze” e di superficialità avute da vari soggetti intervenuti nel processo di sviluppo e sfruttamento del comparto finalizzato alla realizzazione del Complesso Commerciale “Le Campagnole” e suoi annessi.

Si ritiene per compensare le operazioni, le prestazioni ed anche le difficoltà gestionali che potrebbero determinarsi e quindi rendersi necessarie, specificamente in relazione a quanto appena più sopra esposto, di applicare nella valutazione dei beni una decurtazione forfettaria e onnicomprensiva di € 15.000,00, tenendo opportunamente conto che alcune pratiche gli competeranno unicamente pro quota.

### **§ 3.8 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d’asta**

#### **a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata**

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. 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, con valori ricompresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.500,00;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (2023) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo contesto con richieste che variano da €/mq 1.000,00 ad €/1.100,00;
- n. 3 atti notarili stipulati negli ultimi 36 mesi per unità di categoria A/10 nei foglio di mappa 35 e in quelli ad esso adiacenti;

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 finale di mercato del bene principale in esame, in condizioni di finitura completa, tenendo in opportuna considerazione la condizione (forzata, in quanto diversamente, per lo stato in cui si trovano i beni, non si potrebbe fare) di vendita “in blocco” dei dieci uffici, possa essere di € 1.500,00 per metro quadrato di

## **superficie commerciale o ragguagliata.**

Attraverso opportuna parametrizzazione nel paragrafo 3.2 (§ 3.2) è stata determinata una indice di ragguaglio per lo stato di finitura pari al 37,02%.

Dal che si considera un valore unitario ai fini estimativi pari a:

€/mq 1.500,00 x 37,02% = € 555,30 **arrotondati a € 555,00 (cinquecentocinquantacinque/00)**

Ai beni ampiamente descritti nel precedente paragrafo 3.7 (§ 3.7) non viene assegnato alcun valore specifico, considerandoli, come di fatto sono, parti non di godimento esclusivo, ma comuni e/o condominiali.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

### **b) Decurtazioni**

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito sono da detrarre dal valore di mercato i seguenti oneri relativi alle operazioni per portare i beni in una condizione di ordinarietà:

- costi delle pratiche per il completamento delle opere e per raggiungere uno stato di conformità normativa dei beni dal punto di vista urbanistico-amministrativo ed edilizio stimati in complessivi **€ 40.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.5 (§ 3.5);
- oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate (edilizie e catastali) stimati in complessivi **€ 45.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.6 (§ 3.6);
- decurtazione forfettaria e onnicomprensiva di **€ 15.000,00**, come relazionato nel successivo paragrafo 3.7 (§ 3.7), per compensare le operazioni, le prestazioni ed anche le difficoltà gestionali che potrebbero determinarsi e quindi rendersi necessarie, in relazione alla regolarizzazione dei diritti e dei regimi delle parti assegnate per l'intero della piena proprietà, ma che si configurano di fatto come parti comuni.

### **c) Criteri per la 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;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ 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.

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 di quanto spettante al Fallimento** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **25%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

**d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
Locali autorizzati ad uso ufficio completamente al rustico e altri beni, ubicati nel Complesso Commerciale "Le Campagnole" a Concesio (Bs)	N. 10 uffici al rustico senza pareti divisorie	1.315	€ 555,00	€ 729.825,00	
	Aree e autorimesse configurantesi come parti comuni	-	€ 0,00	€ 0,00	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	<b>Pratiche per completamento opere e situazione amministrativa</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 40.000,00</b>
	<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 45.000,00</b>
	<b>Importo per regolarizzazione stato di diritto parti comuni</b>		<b>A CORPO</b>		<b>€ 15.000,00</b>
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>			<b>€ 478,95</b>	<b>€ 629.825,00</b>
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.8.c)</b>			<b>25%</b>	<b>€ 157.456,25</b>
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 358,94</b>	<b>€ 472.000,00</b>

Dicansi euro quattrocentosettantaduemila/00

**Valore che risulta coerente (differenza inferiore al 10%) con quello ad oggi determinatosi con i ribassi d'asta intervenuti da quando i beni sono stati proposti in vendita forzata.**

### **§ 3.9 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **01.03.2023**, si rileva che tutti gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota della **piena proprietà (1000/1000)** alla Fallita e cioè alla:

In forza dei seguenti atti, suddividendone la provenienza in base alle diverse porzioni che vengono indicate nei sottotitoli di questo paragrafo.

#### **Unità immobiliari facenti parte del mappale 465**

La Fallita aveva infatti acquistato le aree di cui ai mappali 36 e 37 del Fg. 35, dai quali deriva l'attuale mappale 465, sedime del fabbricato dove si trovano le unità oggetto di valutazione con il seguente atto:

#### **TRASCRIZIONE del 22/10/2002 - Registro Particolare 30092 Registro Generale 46686**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 64045 del 11/10/2002

COMPRAVENDITA da

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7791 del 09/10/2009 (QUIETANZA)

I passaggi di proprietà dei beni fino a data anteriore al ventennio sono i seguenti:

#### **1) TRASCRIZIONE del 26/04/1999 - Registro Particolare 9214 Registro Generale 13549**

Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 73438 del 12/04/1999

COMPRAVENDITA -

acquista i medesimi due mappali dai sigg.

#### **Unità immobiliari facenti parte del mappale 39 (che si configurano come parti comuni)**

Il complesso è stato edificato su aree scoperte e di sedime di vecchi fabbricati demoliti per fare posto alla nuova costruzione, pervenuti alla Fallita con i seguenti atti:

#### **1) TRASCRIZIONE del 18/07/2000 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 29315**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 60872 del 23/06/2000

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

41/C, 240/B, 82 e 88 del FG. 35

**2) TRASCRIZIONE del 09/08/2002 - Registro Particolare 23857 Registro Generale 37565**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 63862 del 01/08/2002

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da

(stesso codice fiscale e sede)



**3) TRASCRIZIONE del 22/10/2002 - Registro Particolare 30092 Registro Generale 46686**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 64045 del 11/10/2002

COMPRAVENDITA da

delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati con i subalterni da 1 a 9, questi compresi, del mappale 39 del Fg. 35.



**4) TRASCRIZIONE del 13/07/2004 - Registro Particolare 21421 Registro Generale 35689**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 66430 del 24/06/2004

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE con il quale i mappali 41/A, 41/C, 240/B conferiti nell'atto del 2000 di cui al precedente punto 1 vengono individuati rispettivamente con i mappali 391, 393 e 395.

**Mappale 420 (parti comuni)**

L'area è della Fallita in forza del seguente titolo:

**1) TRASCRIZIONE del 21/06/2005 - Registro Particolare 19243 Registro Generale 32449**

Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 71577/13362 del 08/06/2005

COMPRAVENDITA da



Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*“LA PARTE VENDITRICE FA PRESENTE CHE SULL'AREA COMPRAVENDUTA GRAVA DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLA VICINA PROPRIETA' MAPPALI 113 SUB.1-114 E 113 SUB.2 FG.35 NCEU.”*

**§ 3.10 – Scritture pregiudizievoli e vincoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **01.03.2023**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

**1) ISCRIZIONE del 16/10/2006 - Registro Particolare 12673 Registro Generale 54882**

Pubblico ufficiale CONTI ELIGIO Repertorio 68934/24184 del 11/10/2006



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore di BIPOP CARIRE S.P.A. Sede BRESCIA Codice fiscale 03336830967

Capitale € 3.500.000,00 Tasso interesse annuo 4.321% Totale € 5.950.000,00

Durata 21 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 630 del 22/01/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 3879 del 23/05/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 6418 del 10/09/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
4. Annotazione n. 8105 del 08/10/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. Annotazione n. 4698 del 19/06/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
6. Annotazione n. 5965 del 24/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 5966 del 24/07/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
8. Annotazione n. 5967 del 24/07/2009 (INTEGRAZIONI AL CONTRATTO DI MUTUO)
9. Annotazione n. 7383 del 21/09/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
10. Annotazione n. 7384 del 21/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1096 del 05/02/2010 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)
12. Annotazione n. 2339 del 24/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
13. Annotazione n. 2340 del 24/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

L'ipoteca colpiva i mappali 36 e 37 del Fg. 35 dai quali ha avuto origine, tra gli altri, il mappale 465, sedime delle unità in esame.

Le restrizioni di beni hanno riguardato porzioni di immobile diverse da quelle cadute nella procedura in epigrafe e più precisamente i subb. 1, 4, 5 e 6, corrispondenti al piano terra del fabbricato.

## **2) TRASCRIZIONE del 06/10/2011 - Registro Particolare 25143 Registro Generale 40710**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5970/2011 del 13/07/2011

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore della MASSA DEI CREDITORI

Nel Quadro B sono riportati i subalterni da 7 a 16, questi compresi, del mappale 465, i subalterni 1 e 2 del mappale 419 (cabina elettrica) e il mappale 420.

Non sono stati inseriti i subalterni del mappale 39 di cui al paragrafo 3.1.2 (§ 3.1.2) e dei quali si è detto ampiamente nella presente relazione, intestati per l'intera piena proprietà alla Fallita.

### **Vincoli**

Dal punto di vista vincolistico, oltre alle eventuali obbligazioni derivanti dagli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica già citata (allegato n. 6) e al Regolamento Condominiale (allegato n. 5), si sono rilevati i seguenti atti trascritti:

## **1) TRASCRIZIONE del 29/10/2004 - Registro Particolare 33580 Registro Generale 56036**

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 80542 del 20/10/2004

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 05779711000

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*"COSTITUZIONE DI SERVITU' INDUSTRIALE PER L'IMPIANTO E L'ESERCIZIO DI APPARECCHIATURE PER LA TRASFORMAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA IN FABBRICATO AD USO CABINA. I FABBRICATI CABINA INSISTONO SU PORZIONI DI AREA CENSITE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CONCESIO (BS): IL FABBRICATO CABINA N? 6803 DENOMINATO "ROTATORIA" INSISTE CON IL MAPPALE N?37/B PARTE E LA N? 6804 DENOMINATA "LEVATA" CON IL MAPPALE N? 39 PARTE DEL FOGLIO 35.I FABBRICATI CABINA NON SONO ANCORA CENSITI AL CATASTO FABBRICATI PERCHE DI NUOVA COSTRUZIONE."*

## **2) TRASCRIZIONE del 21/06/2005 - Registro Particolare 19245 Registro Generale 32451**

Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 71578/13363 del 08/06/2005

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di NUOVO VILLAGGIO S.R.L. Sede BRESCIA Codice fiscale 02397790987

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*"LA SOCIETA' \_\_\_\_\_", SI IMPEGNA A CONSENTIRE L'ACCESSO AI FABBRICATI MAPPALI 113 SUB.1 - 114 E 113 SUB.2 FG.35 NCEU, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE, COSTITUENDO LA RELATIVA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLA CORTE FACENTE PARTE DEL MAPPALE 39 FG.35 NCEU O, QUALORA CIO' NON FOSSE POSSIBILE, SULL'AREA DI CUI AL MAPPALE 37 FG.35 NCTR, SOTTOSCRIVENDO IL RELATIVO ATTO NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE"*

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare in merito al contenuto di codesto elaborato si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 30.11.2023

L'ESPERTO

  

GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO Via Roncadelle, 58 25030 CASTEL MELLA (BS)	ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555
--	--

