

Tribunale di Brescia
Fallimento n. 234/2013
[REDACTED] in liquidazione



RELAZIONE



Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24.11.69 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, nominato, su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Giacomo Ducoli del 21.10.13, dal Giudice Delegato Dott. Paolo Bonofiglio con Provvedimento del 22.10.13 nel Fallimento nr. 234/2013 [REDACTED] in liquidazione, ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione relativamente ai quesiti formulati nella specifica istanza del Curatore Fallimentare del 18.11.13 con la quale si richiedeva allo scrivente C.T.U. di:



- accertare e individuare i beni di proprietà della Società;
- effettuare la trascrizione della Sentenza di Fallimento sui suddetti immobili;
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;
- descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento;



- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei comuni ove si trovano i beni;
- procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo ICI/IMU di Legge, coerenze);
- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.

Durante l'espletamento dell'incarico, il CTU ha riscontrato alcune situazioni catastali non conformi e necessitanti di rettifica. Tali circostanze consistevano in:

1) mappale 636: era censito al Catasto Terreni come Fabbricato Rurale anche se l'area di sedime non risultava occupata da strutture edilizie rilevanti ai fini catastali e quindi si necessitava la variazione di qualità da fabbricato rurale a bosco ceduo;

2) mappale 1723 sub. 3 (piano interrato capannone principale): seppur regolarmente censito e rappresentato con propria planimetria catastale, tale unità non era rappresentata nell'elaborato planimetrico generale; si necessitava quindi di rettifica dell'elaborato planimetrico;

3) mappale 1345 (ex 676 parte): con pratiche precedenti è stato approvato il Tipo Mappale al Catasto Terreni a seguito del quale l'immobile era classificato in tale Sezione come Ente Urbano ma non era stata effettuata la pratica DOC.FA e quindi non risultava censito al Catasto Fabbricati; si necessitava di redazione di pratica DOC.FA al Catasto Fabbricati con la stesura di planimetria catastale e attribuzione di identificativo in tale Sezione;

4) mappale 637 sezione Darfo: per una errata esecuzione della Voltura Catastale dell'Atto Staffieri tale particella era stata intestata catastalmente alla Società [REDACTED]; si necessitava di rettifica all'intestazione catastale;

5) a causa di mancata volturazione catastale degli immobili a seguito di verbale di assemblea straordinaria stipulato in data 11.12.01 Notaio Trapani Francesco si necessitava di redazione della stessa per aggiornamento della ragione sociale da [REDACTED]

A seguito di segnalazione di quanto sopra al Curatore fallimentare, lo stesso, previo consenso, integrava nel gennaio 2015 l'incarico al CTU per la regolarizzazione catastale dei beni immobili.

Tali adempimenti sono stati effettuati dallo scrivente CTU e nella presente perizia le individuazioni catastali risultano già aggiornate.

Per l'espletamento della presente perizia, il Sottoscritto ha provveduto all'effettuazione di sopralluoghi e all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale ed edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Uffici Comunali.

Individuazione toponomastica dei beni e coerenze

I beni oggetto di relazione sono ubicati in gran parte in provincia di Brescia e in parte in provincia di Mantova.

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

I beni in oggetto, consistenti in terreni e fabbricati, ricadono nel territorio Comunale di Darfo Boario Terme parte nella sezione catastale Darfo e parte in quella di Bessimo.

I fabbricati identificati con i mappali 1723 e 12035 insistono nella sezione catastale di Darfo, costituiscono un unico complesso immobiliare, prospettano ed hanno accesso diretto dalla strada di Via Nazionale. La zona nella quale sono inseriti è periferica con destinazione commerciale e produttiva.

In adiacenza a questi vi è un fabbricato individuato con il mappale 1347 adibito ad abitazione, un monoblocco prefabbricato adibito a deposito identificato con il mappale 1345 e dei terreni indicati con i mappali 1346, 1348, 596, 597, 635, 634, 636, 637, 638, 673, 674, 675, 684, 687 e 685 insistenti nella sezione di Bessimo Superiore. Questi ultimi sono inclusi in un ambiente boschivo rientrante nel parco del Lago Moro.

Il mappale 283, anch'esso insistente nella sezione di Bessimo Superiore, fa parte invece del centro storico di Bessimo ed è un residuo di corte adiacente ad altra proprietà.

Con riferimento alle mappe catastali attualmente reperibili presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, si definiscono le seguenti coerenze. Osservando l'intero blocco di proprietà, definito sia dai fabbricati che dai terreni, essendo questi tutti attigui tra loro, i mappali di proprietà confinano in senso anti-orario con: Strada di Via Nazionale a sud, mappali 606, 608 e 598 a est, mappali 595, 633, 631, 672, 1308, 670, 669, 682, 681, 686 e 679 a nord/ovest e mappali 677 e 1713 a ovest.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

Gli immobili in oggetto, ubicati sul territorio Comunale di Mantova, consistono in abitazioni e box (mappali 474 e 476) e cabine elettriche (mappali 447 e 346).

Tali unità, facenti parte di un complesso edilizio abitativo, in località "Ponte Rosso", sono in zona periferica mista residenziale/produttiva ed hanno accesso per quanto riguarda le abitazioni e le cabine elettriche dalla Strada Gambarara, mentre i box da Via Alberto Cristofori.

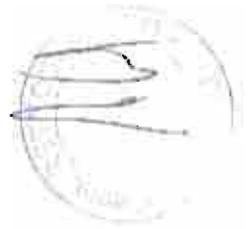
Con riferimento alle mappe catastali attualmente reperibili presso l'Agenzia del Territorio di Mantova, si definiscono le seguenti coerenze.

Il mappale 474, confina in senso anti-orario con: la Via Alberto Cristofori definita con il mappale 450 a sud, mappale 499 a est, mappale 475 a nord e mappale 497 a ovest.

Il mappale 476, confina in senso anti-orario con: il mappale 475 a sud, mappale 499 a est, mappale 477 a nord e mappale 497 a ovest.

Il mappale 447, confina in senso anti-orario con: il mappale 446 a sud, a est e a nord e con la Strada Gambarara a ovest.

Il mappale 346, confina in senso anti-orario con: il mappale 18 a sud, a est e a nord e con il mappale 17 a ovest.



Individuazione catastale attuale

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e di Mantova, gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano così individuati:

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO TERRENI						
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE BESSIMO SUPERIORE						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE ha. are. ca	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
1	1346	PASCOLO	1	00.23.72	€ 3,06	€ 1,35
1	1348	VIGNETO	3	00.21.36	€ 10,48	€ 6,62
1	696	BOSCO CEDUO	1	00.03.30	€ 0,34	€ 0,10
1	597	BOSCO CEDUO	1	00.27.10	€ 2,80	€ 0,84
1	635	PRATO	3	00.27.30	€ 6,34	€ 5,64
1	634	BOSCO CEDUO	1	00.02.10	€ 0,22	€ 0,07
1	636	BOSCO CEDUO	2	00.00.60	€ 0,06	€ 0,02
1	637	PRATO	3	00.03.00	€ 0,70	€ 0,62
1	638	INCOLT PROD	2	00.53.50	€ 1,66	€ 0,28
1	673	BOSCO CEDUO	1	00.04.40	€ 0,45	€ 0,14
1	674	PRATO	3	00.06.00	€ 1,39	€ 1,24
1	675	BOSCO CEDUO	1	01.00.10	€ 10,34	€ 3,10
1	283	BOSCO CEDUO	1	00.00.40	€ 0,04	€ 0,01
1	684	PRATO	5	00.14.50	€ 1,87	€ 2,25
1	687	BOSCO CEDUO	2	00.24.60	€ 2,54	€ 0,76
1	685	BOSCO CEDUO	2	00.30.70	€ 3,17	€ 0,95

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE BESSIMO SUPERIORE					
SEZI/ FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
BES/3	1345	C/2	4	mq. 15	€ 33,31
BES/3	1347	A/4	1	vani 5,5	€ 125,27

PROVINCIA DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME - SEZIONE DARFO					
SEZI/ FOGLIO	MAPPALE SUB	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
DAR/13	12035	C/2	1	mq. 262	€ 338,28
DAR/13	1723/3	D/1			€ 8.314,96
DAR/13	1723/4	C/3	1	mq. 538	€ 1.667,12
DAR/13	1723/5	C/2	2	mq. 541	€ 838,21
DAR/13	1723/6	D/1			€ 3.274,34
DAR/13	1723/7	C/2	2	mq. 626	€ 969,91
DAR/13	1723/8	C/2	3	mq. 324	€ 602,40
DAR/13	1723/9	C/2	4	mq. 213	€ 473,02
DAR/13	1723/10	C/3	1	mq. 536	€ 1.660,93
DAR/13	1723/11	C/2	2	mq. 552	€ 855,25
DAR/13	1723/12	C/2	3	mq. 311	€ 578,23
DAR/13	1723/13	C/3	1	mq. 368	€ 1.140,34
DAR/13	1723/14	C/2	2	mq. 476	€ 737,50
DAR/13	1723/16	C/2	3	mq. 216	€ 401,60
DAR/13	1723/17	C/2	2	mq. 599	€ 928,07
DAR/13	1723/18	C/7	2	mq. 1050	€ 1.355,70
DAR/13	1723/19	A/10	2	vani 21	€ 5.368,57
DAR/13	1723/20	C/2	4	mq. 173	€ 384,19
DAR/13	1723/21	A/10	2	vani 4,5	€ 1.150,41

PROVINCIA DI MANTOVA - CATASTO FABBRICATI					
COMUNE DI MANTOVA					
FOGLIO	MAPPALE SUB	CATEGORIA CLASSE		CONSISTENZA	RENDITA
6	474/12	A/2	2	vani 4	€. 485,47
6	474/29	C/6	5	mq. 19	€. 73,60
6	476/12	A/2	2	vani 4,5	€. 546,15
6	476/29	C/6	5	mq. 19	€. 73,60
6	447	D/1			€. 249,00
3	346	D/1			€. 208,00

Relazione catastale storica ventennale

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

- Gli attuali mappali nr. 1345 e 1346, ad oggi individuati catastalmente come da paragrafo precedente, derivano a seguito di Tipo Mappale approvato in data 10.07.2012 al n. 206064.1/2012 (protocollo n. BS0206064) dal seguente mappale originario:

Comune di Darfo Boario Terme - Sezione Bessimo Superiore
Foglio 1 Mappale 676 Superficie are 23,90.

Tale mappale deriva dall'impianto meccanografico del 02.01.1989.

Il mappale 1345 così generato è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento nr. 1656 del 03.08.2015 Prot. BS0197611.

Con il medesimo Tipo Mappale sopra citato, venivano generati anche i mappali nr. 1347 e 1348 derivanti dal seguente mappale originario:

Comune di Darfo Boario Terme - Sezione Bessimo Superiore
Foglio 1 Mappale 683 Superficie are 22,30.

Tale mappale deriva dall'impianto meccanografico del 02.01.1989.
Il mappale 1347 così generato è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento nr. 4156 del 16.07.2012 (protocollo n. BS0211564).

- Gli attuali mappali 596, 597, 635, 634, 637, 638, 673, 674, 675, 283, 684, 687 e 685 derivano dall'impianto meccanografico del 02.01.1989.

- L'attuale mappale 636 deriva dall'impianto meccanografico del 02.01.1989 e con variazione del 05.08.2015 n. 5391 (prot. n. BS0202530) è stato variato nella qualità assumendo gli attuali identificativi.

- L'attuale mappale 12035 è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento del 16.07.2012 n. 4157 (protocollo n. BS0211565).

Tale particella deriva dall'impianto meccanografico del 02.01.1989 dal seguente mappale originario:

Comune di Darfo Boario Terme - Sezione Darfo

Foglio 9 Mappale 1723 Superficie are 3,30.

Con frazionamento n. 3360 del 29.09.1980 tale particella mantiene il medesimo identificativo variando di superficie ad are 2,20, successivamente con Tipo Mappale n. 7448 del 31.12.98 assume la qualità di ente urbano e per variazione geometrica varia di superficie in are 42,30 incorporando i seguenti altri mappali: 3456, 3459, 3530 e 9519 e in are 106,00 incorporando il mappale 9520.

Con successivo Tipo Mappale n. 206065 del 10.07.12 (protocollo n. BS0206065) la particella 12035 varia di superficie in are 10,20 e per incorporazione con i mappali 1574 e 1734 assume l'attuale definitiva superficie di are 27,50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 030
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3384



- L'attuale mappale 1723 subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 e 19 è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento del 01.04.1999 n. 1474.

Con successive variazioni del 19.08.2010 n. 31469, 31470, 31471, 31472, 31473, 31474 e del 27.08.2010 n. 33448, 33449, 33450, 33451, 33452, 33453, 33454, 33455, 33456 e 33457 veniva variato l'identificativo del foglio da 12 a 13 per allineamento mappe.

La particella deriva dall'impianto meccanografico del 02.01.1989 dal seguente mappale originario:

Comune di Darfo Boario Terme - Sezione Darfo

Foglio 9 Mappale 1723 Superficie are 3,30.

Con frazionamento n. 3360 del 29.09.1980 tale particella mantiene il medesimo identificativo variando di superficie ad are 2,20, successivamente con Tipo Mappale n. 7448 del 31.12.98 assume la qualità di ente urbano e per variazione geometrica varia di superficie in are 42,30 incorporando i seguenti altri mappali: 3456, 3459, 3530 e 9519 e in are 106,00 incorporando il mappale 9520.

Con successivo Tipo Mappale n. 206065 del 10.07.12 (protocollo n. BS0206065) la particella 1723 varia di superficie in are 95,80.

- L'attuale mappale 1723 subalterni 20 e 21 derivano dal subalterno 15 censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento del 01.04.1999 n. 1474 con categoria C/2 classe 3 di mq. 271.

Con variazione del 16.05.2003 n. 13181 (protocollo n. 143243), per soppressione del subalterno 15 e per diversa distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 20 assume categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 173 e rendita €. 384,19 mentre per cambio di destinazione da magazzino ad ufficio l'unità immobiliare identificata con il subalterno 21 assume categoria A/10 classe 2, consistenza vani 4,5 e rendita €. 1.150,41.

Con successiva variazione nel classamento del 17.05.2004 n. 24589 (protocollo n. BS0165152) veniva confermato il classamento proposto e con variazione del 27.08.2010 n. 33458 (protocollo n. BS0265596) e n. 33459 (protocollo n. BS0265597) veniva variato l'identificativo del foglio da 12 a 13 per allineamento mappe.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

- L'attuale mappale 474 subalterni 12 e 29, è stato censito al catasto fabbricati con pratica di variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 13.10.2006 n. 7442 (protocollo n. MN00903011) e con successiva variazione nel classamento del 03.11.2006 n. 8094 (protocollo n. MN0099684) veniva confermato il classamento proposto.

Tale particella proviene dal mappale 446 registrato "in corso di definizione" mediante pratica di nuovo accatastamento del 21.09.2006 n. 1618 (protocollo n. MN0082268).

A sua volta il mappale 446 deriva dall'impianto meccanografico del catasto terreni del 29.09.1976 dal seguente mappale originario:

Comune di Mantova

Foglio 6 Mappale 12 Superficie are 847,00.

Con tabella di variazione n. 48379 in atti dal 22.03.1982 la particella varia di superficie in are 839,40 e con successivo frazionamento n. 20621 in atti dal 08/08/1991 muta nuovamente di superficie in are 799,40.

Con frazionamento n. 218429 del 16.12.2002 (protocollo n. 218425) il mappale 12 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 352 Superficie are 485,50.

Mediante frazionamento n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo MN0065802) il mappale 352 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 446 Superficie are 305,24.

Con Tipo Mappale n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo n. MN0065802) assume la qualità di ente urbano e incorporando il mappale 449 varia di superficie in are 306,51.

Con frazionamento n. 82292 del 21.09.2006 (protocollo n. MN0082292) e con Tipo mappale n. 43015 del 16.04.2010 (protocollo n. MN0043015) varia di superficie in are 53,93 e vengono inseriti in mappa i fabbricati.

- L'attuale mappale 476 subalterni 12 e 29, è stato censito al catasto fabbricati con pratica di variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 17.11.2006 n. 8523 (protocollo n. MN0105989) e con successiva variazione nel classamento del 22.11.2006 n. 8700 (protocollo n. MN0108532) veniva confermato il classamento proposto.

Il mappale 476 registrato "in corso di definizione" mediante pratica di variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 13.10.2006 n. 7442 (protocollo n. MN0090311) proviene dal mappale 446 registrato "in corso di definizione" mediante pratica di nuovo accatastamento del 21.09.2006 n. 1618 (protocollo n. MN0082268).

A sua volta il mappale 446 deriva dall'impianto meccanografico del 29.09.1976 dal seguente mappale originario:

Comune di Mantova

Foglio 6 Mappale 12 Superficie are 847,00.

Con tabella di variazione n. 48379 in atti dal 22.03.1982 la particella varia di superficie in are 839,40 e con successivo

frazionamento n. 20621 in atti dal 08/08/1991 muta nuovamente di superficie in are 799,40.

Con frazionamento n. 218429 del 16.12.2002 (protocollo n. 218425) il mappale 12 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 352 Superficie are 485,50.

Mediante frazionamento n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo MN0065802) il mappale 352 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 446 Superficie are 305,24.

Con Tipo Mappale n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo n. MN0065802) assume la qualità di ente urbano e incorporando il mappale 449 varia di superficie in are 306,51.

Con frazionamento n. 82292 del 21.09.2006 (protocollo n. MN0082292) e con Tipo mappale n. 43015 del 16.04.2010 (protocollo n. MN0043015) varia di superficie in are 53,93 e vengono inseriti in mappa i fabbricati.

- L'attuale mappale 447 è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento del 26.07.2006 n. 1338 (protocollo n. MN0068723) e con successiva variazione nel classamento del 05.06.2007 n. 4291 (protocollo n. MN0125708) veniva rettificata la rendita da €. 224,00 a €. 249,00.

Tale particella deriva dall'impianto meccanografico del 29.09.1976 dal seguente mappale originario:

Comune di Mantova

Foglio 6 Mappale 12 Superficie are 847,00.

Con tabella di variazione n. 48379 in atti dal 22.03.1982 la particella varia di superficie in are 839,40 e con successivo frazionamento n. 20621 in atti dal 08/08/1991 muta nuovamente di superficie in are 799,40.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 030
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



Con frazionamento n. 218429 del 16.12.2002 (protocollo n. 218425) il mappale 12 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 352 Superficie are 485,50.

Mediante frazionamento n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo MN0065802) il mappale 352 veniva soppresso insieme ad altri generando la seguente particella:

Foglio 6 Mappale 447 Superficie are 39,00.

Con Tipo Mappale n. 65802 del 19.07.2006 (protocollo n. MN0065802) assume la qualità di ente urbano.

- L'attuale mappale 346 è stato censito al catasto fabbricati con pratica di nuovo accatastamento del 26.07.2006 n. 1339 (protocollo n. MN0068726) e con successiva variazione nel classamento del 05.06.2007 n. 4292 (protocollo n. MN0125709) veniva rettificata la rendita da €. 186,00 a €. 208,00.

Tale particella deriva dall'impianto meccanografico del 29.09.1976 dal seguente mappale originario:

Comune di Mantova

Foglio 6 Mappale 71 Superficie are 51,30.

Con frazionamento n. 2 del 07.02.1983 tale particella mantiene il medesimo identificativo variando di superficie ad are 41,40, con ulteriore frazionamento n. 2047 del 02.02.1999 varia di identificativo e di superficie assumendo in seguenti identificativi;

Foglio 6 Mappale 346 Superficie are 10,72.

Con Tipo Mappale n. 193250 del 07.12.2001 (protocollo n. 193248) assume la qualità di ente urbano.

Intestazione catastale attuale

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Da visure catastali per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, per alcune delle unità immobiliari di cui si tratta, non risultava volturato catastalmente il Verbale di Assemblea Straordinaria redatto in data 11.12.2001 dal Notaio Dott. Francesco Trapani Rep. 38102 Raccolta 3420, registrato a Brescia il 20.12.2001 al nr. 14561 serie 1 pubblici, relativo a variazione della denominazione sociale da [REDACTED] S.P.A.".

In data 17.07.2015 Prot. BS0179193 è stata presentata all'Agenzia del Territorio la voltura catastale dell'atto sopra citato al fine di rettificare l'intestazione. A seguito di ciò l'attuale intestazione catastale degli Immobili ricadenti in provincia di Brescia risulta la seguente:

[REDACTED] proprietà 1/1.

La sopra riportata intestazione corrisponde con l'effettiva proprietà.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

Da visure catastali per immobile, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova, i mappali oggetto della presente perizia, risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] secondo le seguenti quote:

- proprietà 1/1 per quanto riguarda il mappale 474 subalterni 12 e 29 e mappale 476 subalterni 12 e 29;
- proprietà 97/20000 per i mappali 447 e 346.

Detta intestazione corrisponde con l'effettiva proprietà.

Provenienza e relazione storica ventennale

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla Ditta
[REDACTED] in forza della seguente formalità:

- VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA stipulato in data 11.12.01 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 38102 Raccolta n. 3420, registrato a Brescia il 20.12.2001 al nr. 14561 serie 1 pubblici, con il quale si delibera di trasformare la società a responsabilità limitata [REDACTED] in società per azioni con denominazione [REDACTED] con sede a [REDACTED]

I beni oggetto della presente relazione, nel ventennio precedente alla data del fallimento a cui si riferisce, risultano oggetto delle seguenti formalità:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 24.01.86 Notaio Arrigo Staffieri Repertorio n. 53086 Raccolta n. 8451, registrato a Brescia il 10.02.86 al n. 1361, trascritto a Breno 19.02.86 ai nn. 494 R.P. e 591 R.G. con il quale i Sigg. [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] e C.F. [REDACTED] i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

Comune di Darfo Boario Terme sezione Bessimo Inferiore

- mappale 676 are 23,90 (ora mappali 1345 e 1346);
- mappale 683 are 22,30 (ora mappali 1347 e 1348);
- mappale 596 are 3,30;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

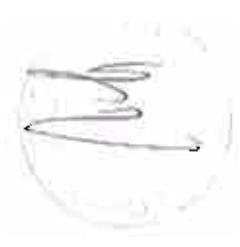
- mappale 597 are 27,10;
- mappale 635 are 27,30;
- mappale 634 are 2,10;
- mappale 636 are 0,60;
- mappale 637 are 3,00;
- mappale 638 are 53,50;
- mappale 673 are 4,40;
- mappale 674 are 6,00;
- mappale 675 are 100,10;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Darfo Boario Terme sezione Darfo

- mappale 1734 are 11,40 } ora mappale 12035
- mappale 1574 are 5,90; } catasto fabbricati
- mappale 3045 are 7,10 (venduto con atto stipulato in data 23.04.03 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 50830 Raccolta n. 4695, trascritto a Breno il 15.05.03 ai nn. 2628 R.P. e 3449 R.G.)



- ATTO DI CESSIONE DI QUOTE E VENDITA stipulato in data 30.12.87 Notaio Arrigo Staffieri Repertorio n. 65065 Raccolta n. 9927, registrato a Brescia il 14.01.88 al n. 242, trascritto a Breno 21.01.88 ai nn. 206 R.P. e 253 R.G. con il quale la Sig.ra [redacted] e il Sig. [redacted] vendono alla società [redacted] con sede a [redacted] i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

Comune di Darfo Boario Terme sezione Bessimo Superiore

- mappale 684 are 14,50;
- mappale 679 are 15,10 (venduto con atto stipulato in data 20.01.12 Notaio Cemmi Giorgio Repertorio n. 110393

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Alta Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Raccolta n. 16069, trascritto a Breno il 26.01.12 ai nn. 423 R.P. e 538 R.G.);

- mappale 687 are 24,60;
- mappale 685 are 17,74;
- mappale 686 are 8,00 (venduto con atto stipulato in data 20.01.12 Notaio Cemmi Giorgio Repertorio n. 110393 Raccolta n. 16069, trascritto a Breno il 26.01.12 ai nn. 423

R.P. e 538 R.G.);

Comune di Darfo Boario Terme sezione Darfo

- mappale 1718 are 58,30;
 - mappale 3530 are 3,20;
 - mappale 3459 are 2,20;
 - mappale 3456 are 1,40;
 - mappale 1723 are 2,20;
 - mappale 1820 are 27,30;
 - mappale 3971 are 11,40;
- ora mappale 1723
catasto fabbricati
- scheda 03.08.74 prot. nr. 1664 (venduto con atto stipulato in data 03.02.05 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 67774 Raccolta n. 6262, trascritto a Breno il 01.03.05 ai nn. 1118 R.P. e 1478 R.G.).

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

Gli immobili di cui si tratta risultano essere pervenuti alla Ditta

██████████ in forza delle seguenti formalità:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 24.01.07 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 81273 Raccolta n. 22584 trascritto a Mantova il 30.01.07 ai nn. 1153 R.P. e 1909 R.G. con il quale la società ██████████

[redacted] vende alla società
[redacted] con sede a [redacted]
[redacted] i seguenti immobili in Comune di Mantova identificati
al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 6 mappale 474 sub 12 A/2 cl 2 vani 4;
- foglio 6 mappale 474 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 447 D/1;
- foglio 3 mappale 346 D/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 03.07.07 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 82685 Raccolta n. 23402 trascritto a Mantova il 11.07.07 ai nn. 6659 R.P. e 11980 R.G. con il quale la società [redacted]



[redacted] vende alla società
[redacted] con sede a [redacted]
[redacted] i seguenti immobili in Comune di Mantova identificati
al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 6 mappale 476 sub 12 A/2 cl 2 vani 4,5;
- foglio 6 mappale 476 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 447 D/1;
- foglio 3 mappale 346 D/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che:

- con ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulato in data 27.11.12 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 95226 Raccolta n. 31410 trascritto a Mantova il 14.12.12 ai nn. 8855 R.P. e 12813 R.G., la società [redacted]

[redacted] ha accordato alla società [redacted]

[redacted] con

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sede a [REDACTED] (e/o a chi dovesse ad essa succedere nell'esercizio del gasdotto) la costituzione di servitù di gasdotto sulla parte comune condominiale in Comune di Mantova identificata al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 6 mappale 497;
- foglio 6 mappale 498.

I beni oggetto della presente relazione, nel ventennio precedente alla data del fallimento a cui si riferisce, risultano oggetto delle seguenti formalità:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 17.12.96 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 34261 trascritto a Mantova il 28.12.96 ai nn. 8004 R.P. e 11885 R.G. con il quale la società

[REDACTED]
vende alla

[REDACTED] i seguenti immobili in Comune di Mantova identificati al Catasto Terreni come segue:

- foglio 6 mappale 35 are 148,70;
- foglio 3 mappale 17 are 50,70;
- foglio 3 mappale 18 are 11,30;
- foglio 6 mappale 11 are 11,80;
- foglio 6 mappale 12 are 799,40;
- foglio 6 mappale 293 are 40,00;
- foglio 6 mappale 294 are 36,00.

Gravami pregiudizievoli a carico

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

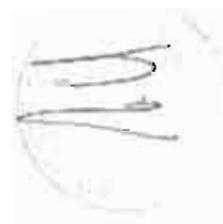
A far tempo dalla provenienza di costituzione della società [REDACTED]

[REDACTED] del 11.12.2001 alla data della presente relazione, i beni risultano gravati dalle seguenti formalità (per la precedente

Società [REDACTED] le iscrizioni a suo tempo annotate risultano tutte cancellate):

- IPOTECA VOLONTARIA con Atto stipulato in data 19.06.03 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 52130 iscritta a Breno il 09.07.03 ai nn. 830 R.P. e 4735 R.G. a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. con sede a Milano C.F. 13300400150 contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] per €. 4.900.000,00 di cui €. 2.800.000,00 capitale e €. 2.100.000,00 spese sui seguenti immobili in Comune di Darfo Boario Terme sezione Darfo identificati al Catasto Fabbricati come segue:

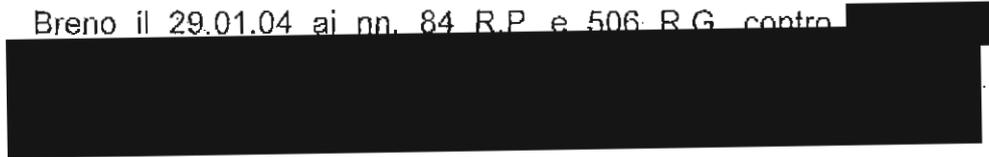
- foglio 12 mappale 1723 sub 3 D/1;
- foglio 12 mappale 1723 sub 4 C/3 mq. 538;
- foglio 12 mappale 1723 sub 5 C/2 mq. 541;
- foglio 12 mappale 1723 sub 6 D/1;
- foglio 12 mappale 1723 sub 7 C/2 mq. 626;
- foglio 12 mappale 1723 sub 8 C/2 mq. 324;
- foglio 12 mappale 1723 sub 9 C/2 mq. 213;
- foglio 12 mappale 1723 sub 10 C/3 mq. 536;
- foglio 12 mappale 1723 sub 11 C/2 mq. 552;
- foglio 12 mappale 1723 sub 12 C/2 mq. 311;
- foglio 12 mappale 1723 sub 13 C/3 mq. 368;



- foglio 12 mappale 1723 sub 14 C/2 mq. 476;
- foglio 12 mappale 1723 sub 16 C/2 mq. 216;
- foglio 12 mappale 1723 sub 17 C/2 mq. 599;
- foglio 12 mappale 1723 sub 18 C/7 mq. 1050;
- foglio 12 mappale 1723 sub 19 A/10 vani 21;
- foglio 12 mappale 1723 sub 20 C/2 mq. 173;
- foglio 12 mappale 1723 sub 21 A/10 vani 4,5.

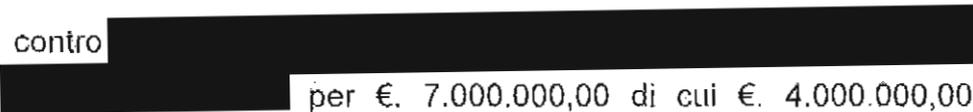
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- IPOTECA VOLONTARIA con Atto stipulato in data 22.01.04 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 57766 Raccolta n. 5265 iscritta a Breno il 29.01.04 ai nn. 84 R.P. e 506 R.G. contro



In data 23.02.09 la suddetta ipoteca risulta cancellata totalmente.

- IPOTECA VOLONTARIA con Atto stipulato in data 27.09.04 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 64086 Iscritta a Breno il 07.10.04 ai nn. 1213 R.P. e 7339 R.G. a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. con sede a Milano C.F. 13300400150 contro



per €. 7.000.000,00 di cui €. 4.000.000,00 capitale e €. 3.000.000,00 spese sui seguenti immobili in Comune di Darfo Boario Terme sezione Darfo identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 12 mappale 1723 sub 3 D/1;
- foglio 12 mappale 1723 sub 4 C/3 mq. 538;
- foglio 12 mappale 1723 sub 5 C/2 mq. 541;
- foglio 12 mappale 1723 sub 6 D/1;
- foglio 12 mappale 1723 sub 7 C/2 mq. 626;
- foglio 12 mappale 1723 sub 8 C/2 mq. 324;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- foglio 12 mappale 1723 sub 9 C/2 mq. 213;
- foglio 12 mappale 1723 sub 10 C/3 mq. 536;
- foglio 12 mappale 1723 sub 11 C/2 mq. 552;
- foglio 12 mappale 1723 sub 12 C/2 mq. 311;
- foglio 12 mappale 1723 sub 13 C/3 mq. 368;
- foglio 12 mappale 1723 sub 14 C/2 mq. 476;
- foglio 12 mappale 1723 sub 16 C/2 mq. 216;
- foglio 12 mappale 1723 sub 17 C/2 mq. 599;
- foglio 12 mappale 1723 sub 18 C/7 mq. 1050;
- foglio 12 mappale 1723 sub 19 A/10 vani 21;
- foglio 12 mappale 1723 sub 20 C/2 mq. 173;
- foglio 12 mappale 1723 sub 21 A/10 vani 4,5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- SENTENZA FALLIMENTARE del 29.07.13 cron. 6514 del Tribunale Ordinario di Brescia Trascritta a Breno il 10.04.14 ai nn. 1561 R.P. e 2002 R.G.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A far tempo dalla provenienza alla data della presente relazione i beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Brescia - sezione di Breno il 24.05.12 Repertorio n. 48, iscritta a Mantova il 15.06.12 ai nn. 833 R.P. e 6150 R.G. a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per €. 200.000,00 di cui €. 119.046,94 capitale, €. 74.527,68 interessi e €. 6.425,38 spese sui seguenti immobili in Comune di Mantova identificati al Catasto Fabbricati come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Rotrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

- foglio 3 mappale 346 D/1;
- foglio 6 mappale 447 D/1;
- foglio 6 mappale 474 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 474 sub 12 A/2 cl 2 vani 4;
- foglio 6 mappale 476 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 476 sub 12 A/2 cl 2 vani 4,5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lecco il 14.06.12 Repertorio n. 957, iscritta a Mantova il 13.05.13 ai nn. 506 R.P. e 4601 R.G. a favore di [REDACTED]

con sede a [REDACTED]

[REDACTED] per € 12.500,00 di cui € 7.334,99 capitale, € 1.163,62 interessi e € 4.001,39 spese sui seguenti immobili in Comune di Mantova identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 3 mappale 346 D/1;
- foglio 6 mappale 447 D/1;
- foglio 6 mappale 474 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 474 sub 12 A/2 cl 2 vani 4;
- foglio 6 mappale 476 sub 29 C/6 cl 5 mq. 19;
- foglio 6 mappale 476 sub 12 A/2 cl 2 vani 4,5.

- SENTENZA FALLIMENTARE del 29.07.13 cron. 6514 del Tribunale Ordinario di Brescia Trascritta a Mantova il 11.04.14 ai nn. 2594 R.P. e 3558 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione urbanistica

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME



Nel Comune di Darfo Boario Terme è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera C.C. n. 41 del 14/10/2011.

Con riferimento a tale strumento urbanistico, come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 22.07.2015 prot. 19280, i terreni, risultano classificati come segue:

– mappali 1345, 1346, 1348, 596, 597, 635, 634, 636, 637, 638, 673, 674, 675, 684, 687, 685: zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole.

L'area è all'interno del limite PLIS Monticolo e Lagomoro e buffer zone normata dall'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, in piccola parte in zona destinata a viabilità e in piccola parte in zona D4 "commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita" (ai fini della presente perizia non si terrà conto delle superfici ricadenti in queste ultime due zone essendo le stesse di minima entità non sfruttabili volumetricamente e quindi influenti ai fini del valore). L'area risulta inoltre parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in parte sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.23 e in zona 4, 3C, d, h e 3w, β della componente geologica, idrogeologica e sismica;

– mappale 283: zona A "zona degli antichi nuclei" e precisamente l'area è classificata come "corti, cortili, broli, orti e giardini" ed è normata dall'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole;

Si precisa inoltre che i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

- mappale 1723: zona D4 "zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita normata dall'art. 51 delle NTA del Piano delle Regole;
- mappale 12035: parte in zona D4 "zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita normata dall'art. 51 delle NTA del Piano delle Regole e parte in zona E4 "zona agricola pedemontana boschiva" normata dall'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole e facente parte dell'area della perimetrazione del parco locale di interesse sovracomunale del Lago Moro normata dall'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole e soggetta al rispetto della normativa prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP).

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

Nel Comune di Mantova è vigente un Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera D.C.C. n.60 del 21/11/12.

Con riferimento a tale strumento urbanistico i fabbricati oggetto della perizia ricadono in aree classificate urbanisticamente come segue:

- mappali 474 subalterni 12 e 29, 476 subalterni 12 e 29, 447 e 346: trasformazioni del tessuto consolidato - comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato normati dall'art. D23 delle NTA del Piano delle Regole.

Situazione edilizia

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

-CATASTO FABBRICATI-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con comunicazione depositata presso il Comune di Darfo Boario Terme, il sottoscritto perito formulava specifica richiesta di accesso agli atti ed ai documenti comunali in merito agli immobili in proprietà del fallimento [REDACTED]

Il Tecnico Comunale incaricato, ha fatto visionare al sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:



- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO Registro Costruzioni nr. 7959 - 8210 prot. nr. 3486 - 14546 del 30.05.90, rilasciata al Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per la costruzione di un complesso industriale e realizzazione di tratto di fognatura in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri di Darfo e nr. 687 e altri di Bessimo Superiore da adibirsi ad uso industriale, a seguito di richiesta del 24.03.90;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE Registro Costruzioni nr. 8777 prot. nr. 14789 del 21.02.91, rilasciata al Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per varianti in corso d'opera nella costruzione di un complesso industriale in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri di Darfo e nr. 687 e altri di Bessimo Superiore, a seguito di richiesta del 15.11.90;
- AUTORIZZAZIONE nr. 9125 prot. nr. 9188 del 09.10.91, rilasciata al Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per la realizzazione e rifacimento della recinzione del terreno sito in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Alto Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri del Comune di Darfo, a seguito di richiesta del 10.07.91;

- AUTORIZZAZIONE nr. 9256 prot. nr. 14016 del 04.02.92, rilasciata al Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per la realizzazione e rifacimento della recinzione del terreno sito in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri del Comune di Darfo, a seguito di richiesta del 31.10.91;

- DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. nr. 2316 del 12.02.92 per la costruzione di recinzione in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri del Comune di Darfo, a seguito di autorizzazioni nr. 9125 e 9256 del 09.10.91 e 04.02.92;

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO Registro Costruzioni nr. 9638 prot. nr. 15540 del 02.06.93, rilasciata al Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per varianti in corso d'opera nella costruzione di un complesso industriale in Via Nazionale Comune di Bessimo Superiore da adibirsi ad uso accessorio all'industriale di proprietà della Ditta richiedente, a seguito di richiesta del 26.12.92;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA nr. 232/95 prot. nr. 8489 del 21.06.95, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per varianti in corso d'opera nella costruzione di un complesso industriale in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri in Comune di Darfo B.T.;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA nr. 445/95 prot. nr. 18068 del 12.12.95, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per varianti in corso d'opera nella

costruzione di un complesso industriale in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri in Comune di Darfo B.T.;

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI al 12.04.96 prot. nr. 5827 del 12.04.96, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] in relazione all'intervento di nuova costruzione di un complesso industriale in Via Nazionale sui mappali nr. 1820 e altri in Comune di Darfo B.T.

Con riferimento alle concessioni ed autorizzazioni sopra esposte, il Tecnico Comunale ha dichiarato che per l'unità immobiliare di cui si tratta, non risultano depositate ulteriori pratiche e adempimenti successivi.

Nella medesima data, il Sottoscritto ha visionato anche la seguente pratica edilizia relativa ad un immobile oggetto di condono edilizio:

- ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI nr. 2236 prot. nr. 3147 del 01.03.95, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] per la concessione edilizia in sanatoria delle opere abusive relative all'immobile sito in Via Nazionale Località Corne Rosse, identificato catastalmente con il mappale 682 foglio 3 sezione Bes;

Con riferimento a tale richiesta, l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica con comunicazione prot. 3147 del 14.02.96, al fine di consentire la definizione della pratica richiedeva alcuni documenti integrativi.

Con tale avviso quindi, la ditta [REDACTED] con comunicazione prot. 3147/95 del 21.06.00 procedeva ad un integrazione solo parziale della pratica mediante deposito delle ricevute dei versamenti delle rate dell'oblazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. (030) 311111
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



A seguito il Comune di Darfo Boario Terme, con comunicazione prot. 3147 del 21.10.97, procedeva al sollecito di richiesta di integrazione dei documenti ancora mancanti entro il termine di 90 gg oltre ai quali l'istanza di condono sarebbe stata dichiarata improcedibile.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

-CATASTO FABBRICATI-

Con comunicazione depositata presso il Comune di Mantova prot. 33267 in data 07.08.14, il sottoscritto perito formulava specifica richiesta di accesso agli atti ed ai documenti comunali in merito agli immobili in proprietà del fallimento [REDACTED]

Il Tecnico Comunale incaricato, ha fatto visionare al sottoscritto in data 05.09.14 e 11.09.14 le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE nr. 9/1995 e nr. 17832 di P.G. 1994 del 09.02.95, presentata dal Sig. [REDACTED] quale rappresentante legale della società [REDACTED] s.p.a., relativa alla costruzione di 3 cabine elettriche in lottizzazione "Ponterosso", a seguito di richiesta del 13.10.94;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA prot. 12839/2003 del 05.06.03 relativa all'edificazione del comparto B1;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA prot. 19834/2006 del 21.07.06 per variante alla D.I.A. prot. 12839/2003 del 05.06.03, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] compravendita immobili Brescia relativa alle opere in attuazione al piano di lottizzazione "Ponterosso" edifici residenziali B.4/A.1 -

B.4/A.6 - B.4/B.1 - B.4/B.4 individuati con il mappale 352 del foglio 6;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA prot. 25372/2006 del 26.09.06 per variante alla D.I.A. prot. 12839/2003 del 05.06.03, presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] compravendita immobili Brescia relativa alle opere in attuazione al piano di lottizzazione "Ponterosso" edifici residenziali B.4/A.2 - B.4/A.3 - B.4/A.4 - B.4/A.5 - B.4/B.2 - B.4/B.3 individuati con il mappale 352 del foglio 6;

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 24.01.07 presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] compravendita immobili Brescia relativa alle opere in attuazione al piano di lottizzazione "Ponterosso" edifici residenziali B.4/A.1 - B.4/A.6 - B.4/B.1 - B.4/B.4 individuati con il mappale 352 del foglio 6;

Con riferimento a tale richiesta, il Comune di Mantova Sportello Unico per le imprese e i cittadini con comunicazione del 31.01.07, inviata tramite raccomandata a.r. in data 01.02.07 alla ditta [REDACTED] compravendita immobili Brescia, richiedeva documentazione integrativa di completamento alla pratica precisando l'interruzione dei termini previsti per la formazione del silenzio assenso.

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 19.01.07 presentata dal Sig. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] compravendita immobili Brescia relativa alle opere in attuazione al piano di lottizzazione "Ponterosso" edifici residenziali B.4/A.2 - B.4/A.3 - B.4/A.4 - B.4/A.5 - B.4/B.2 - B.4/B.3 individuati con il mappale 352 del foglio 6;

Con riferimento a tale richiesta, il Comune di Mantova Sportello Unico per le imprese e i cittadini con comunicazione del 31.01.07, inviata tramite raccomandata a.r. in data 01.02.07 alla ditta CIB 95 srl compravendita immobili Brescia, richiedeva documentazione integrativa di completamento alla pratica precisando l'interruzione dei termini previsti per la formazione del silenzio assenso .



Regolarità edilizio-urbanistica

Con riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, verificato a seguito di sopralluogo lo stato di fatto degli immobili, si precisa che:



IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Mappale 1345: tale monoblocco prefabbricato **risulta totalmente abusivo** in quanto non risulta nessuna concessione edilizia depositata che ne approvi l'esistenza. Tale unità risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati secondo l'attuale consistenza.

Mappale 1347: il Tecnico Comunale ha affermato che la richiesta di condono per tale immobile ad uso abitativo, non risulta aver avuto seguito in quanto mancante di alcune integrazioni richieste dal Comune per il perfezionamento della pratica. Tale unità risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati secondo l'attuale consistenza.

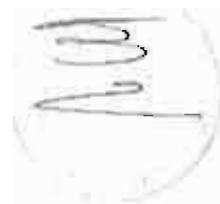
Mappale 12035: l'immobile, adibito a deposito, **risulta totalmente abusivo** in quanto non risulta nessuna concessione edilizia depositata che ne approvi l'esistenza. Tale unità risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati secondo l'attuale consistenza.

Mappale 1723 subalterno 18 parte: parte delle tettoie esistenti risultano discordanti rispetto al progetto allegato alla



Concessione Edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 7959 - 8210 prot. nr. 3486 - 14546 del 30.05.90 sopra richiamata in quanto con tale pratica dovevano essere demolite. Tali porzioni risultano regolarmente accatastate al Catasto Fabbricati secondo l'attuale consistenza unitamente al resto dell'unità immobiliare. Per l'esatta identificazione delle porzioni di cui alla presente osservazione di seguito si riporta stralcio progettuale dal quale si evincono le porzioni originariamente in demolizione rappresentate in colore giallo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per tutti gli immobili del Comune di Darfo Boario Terme non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

Mappale 474 subalterni 12 e 29 e mappale 476 subalterni 12 e 29:

dal sopralluogo si è appurata la conformità edilizia rispetto ai progetti allegati alle concessioni sopra richiamate.

Per quanto riguarda invece il Certificato di Agibilità, il Tecnico Comunale ha dichiarato che per tali immobili non è stato rilasciato in quanto le integrazioni necessarie alle pratiche di richiesta dei certificati di agibilità non sono mai state depositate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



Situazioni particolari

Prelazione agricola

Come previsto dalle normative vigenti, per quanto riguarda i terreni agricoli, si precisa che gli stessi sottostanno al diritto di prelazione nei confronti dei confinanti imprenditori agricoli.



Contratti di locazione

Con contratto stipulato in data 15.03.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Breno in data 11.04.13 al nr. 783 serie 3 privati, la Società [REDACTED] in liquidazione ha concesso in locazione per sei anni rinnovabili tacitamente per altri sei alla Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] le seguenti unità immobiliari:

mappale 1723 sub. 8;

mappale 1723 sub. 9;

mappale 1723 sub. 16.

E' previsto il diritto esclusivo di utilizzare e transitare nell'area antistante il fabbricato oggetto di locazione così come quello di porre delle recinzioni amovibili nonché il diritto di servitù di passaggio pedonale e carralo su parte di area identificata nel contratto stesso.

Il canone di locazione annuo è convenuto in €. 21.000,00 da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate ridotto del 50% per opere e migliorie effettuate dalla Società Conduttrice.

Per ogni ulteriore specificazione si rimanda al contratto succitato.



Geometra Carlo Retrosi

Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0354.321889

Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Imposta municipale propria (I.M.U.)

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME
-CATASTO FABBRICATI-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Comune di Darfo Boario Terme con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.09.2014 ha confermato le aliquote per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2014.

Secondo quanto definito nel verbale sopra richiamato, e precisamente per le tipologie degli immobili oggetto della presente relazione, l'aliquota per l'applicazione dell'imposta municipale è 0,85%.

Si precisa che gli immobili considerati "abitazione principale e relative pertinenze" ai sensi del comma 707 della Legge 147/2013 (Legge di stabilità 2014) sono esclusi dal relativo versamento dell'imposta municipale propria (IMU). Sono altresì esclusi dall'imposta i terreni agricoli.

Di seguito si riporta il calcolo IMU nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale:

Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1345

Deposito categoria C/2 - Rendita €. 33,31 Calcolo I.M.U. = $33,31 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 47,57
---	----------

Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1347

Abitazione categoria A/4 - Rendita €. 125,27 Calcolo I.M.U. = $125,27 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 178,89
---	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 12035

Deposito categoria C/2 - Rendita €. 338,28 Calcolo I.M.U. = $338,28 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 483,06
---	-----------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Abbo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 3

Magazzino categoria D/1 - Rendita €. 8.314,96 Calcolo I.M.U. = $8.314,96 \times 5\% \times 65 \times 0,85\% =$	€. 4.823,72
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 4

Laboratorio categoria C/3 - Rendita €. 1.667,12 Calcolo I.M.U. = $1.667,12 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€. 2.083,07
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 5

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 838,21 Calcolo I.M.U. = $838,21 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.196,96
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 6

Magazzino categoria D/1 - Rendita €. 3.274,34 Calcolo I.M.U. = $3.274,34 \times 5\% \times 65 \times 0,85\% =$	€. 1.899,53
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 7

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 969,91 Calcolo I.M.U. = $969,91 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.385,03
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 8

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 602,40 Calcolo I.M.U. = $602,40 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 860,23
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 9

Magazzino categoria C/2 - Rendita €. 473,02 Calcolo I.M.U. = $473,02 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 675,47
--	-----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 10

Magazzino categoria C/3 - Rendita €. 1.660,93 Calcolo I.M.U. = $1.660,93 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€. 2.075,33
--	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 11

Deposito categoria C/2 - Rendita €. 855,25 Calcolo I.M.U. = $855,25 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€. 1.221,30
---	-------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 12

Magazzino categoria C/2 - Rendita € 578,23 Calcolo I.M.U. = $578,23 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 825,71
---	----------

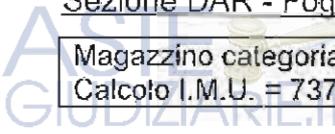


Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 13

Laboratorio categoria C/3 - Rendita € 1.140,34 Calcolo I.M.U. = $1.140,34 \times 5\% \times 140 \times 0,85\% =$	€ 1.424,85
---	------------

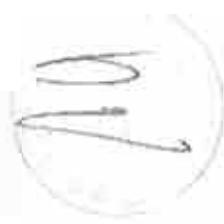
Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 14

Magazzino categoria C/2 - Rendita € 737,50 Calcolo I.M.U. = $737,50 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 1.053,15
---	------------



Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 16

Magazzino categoria C/2 - Rendita € 401,60 Calcolo I.M.U. = $401,60 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 573,48
---	----------

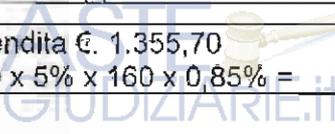


Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 17

Deposito categoria C/2 - Rendita € 928,07 Calcolo I.M.U. = $928,07 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 1.325,28
--	------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 18

Tettoia categoria C/7 - Rendita € 1.355,70 Calcolo I.M.U. = $1.355,70 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 1.935,94
---	------------



Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 19

Ufficio categoria A/10 - Rendita € 5.368,57 Calcolo I.M.U. = $5.368,57 \times 5\% \times 80 \times 0,85\% =$	€ 3.833,16
---	------------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 20

Magazzino categoria C/2 - Rendita € 384,19 Calcolo I.M.U. = $384,19 \times 5\% \times 160 \times 0,85\% =$	€ 548,62
---	----------

Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 21

Ufficio categoria A/10 - Rendita € 1.150,41 Calcolo I.M.U. = $1.150,41 \times 5\% \times 80 \times 0,85\% =$	€ 821,39
---	----------



Geometra Carlo Retresi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Te
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



Si precisa che l'ufficio tributi del Comune di Darfo Boario Terme ha dichiarato che la società [REDACTED] ha versato correttamente le imposte dovute sui fabbricati (ICI/IMU) sino all'acconto 2012 compreso e che successivamente nessun altro versamento risulta essere stato effettuato.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

CATASTO FABBRICATI-

Il Comune di Mantova con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30.03.2015 ha approvato le aliquote e detrazioni IMU per l'anno 2015.

Secondo quanto definito nel verbale sopra richiamato, e precisamente per le tipologie degli immobili oggetto della presente relazione, l'aliquota per l'applicazione dell'imposta municipale è pari a 0,96%.

Si precisa che gli immobili considerati "abitazione principale e relative pertinenze" ai sensi del comma 707 della Legge 147/2013 (Legge di stabilità 2014) sono esclusi dal relativo versamento dell'imposta municipale propria (IMU).

Di seguito si riporta il calcolo IMU nel caso in cui gli immobili non siano considerati abitazione principale:

Foglio 6 - Mappale 474 sub 12

Abitazione categoria A/2 - Rendita €. 485,47 Calcolo I.M.U. = $485,47 \times 5\% \times 160 \times 0,96\% =$	€. 782,97
---	-----------

Foglio 6 - Mappale 474 sub 29

Pertinenza (box) categoria C/6 - Rendita €. 73,60 Calcolo I.M.U. = $73,60 \times 5\% \times 160 \times 0,96\% =$	€. 118,70
---	-----------

Foglio 6 - Mappale 476 sub 12

Abitazione categoria A/2 - Rendita €. 546,15 Calcolo I.M.U. = $546,15 \times 5\% \times 160 \times 0,96\% =$	€. 880,83
---	-----------

Foglio 6 - Mappale 474 sub 29

Pertinenza (box) categoria C/6 - Rendita €. 73,60
Calcolo I.M.U. = $73,60 \times 5\% \times 160 \times 0,96\% =$

€. 118,70

Si precisa che l'ufficio servizio entrate tributarie del Comune di Mantova ha dichiarato che la società [REDACTED] ha versato correttamente le imposte dovute sui fabbricati (ICI/IMU) sino all'acconto 2012 compreso e che successivamente nessun altro versamento risulta essere stato effettuato.

Descrizione degli immobili

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

Gli immobili di cui si tratta ricadono nel territorio Comunale di Darfo Boario Terme, parte nella sezione Darfo e parte in quella di Bessimo.

I fabbricati identificati con i mappali 1723 e 12035 insistono precisamente nella sezione catastale di Darfo, in zona periferica a destinazione prevalentemente commerciale e produttiva ed a ridosso del versante montuoso.

Si tratta precisamente di un complesso immobiliare ad uso produttivo, che prospetta ed ha accesso diretto dalla strada di Via Nazionale, costituito da tre corpi di fabbrica.

Il capannone di dimensioni maggiori, identificato con il mappale 1723 e rappresentato nell'elaborato planimetrico come "Corpo A" si sviluppa su tre piani.

Il piano interrato (subalterno 3) è adibito a magazzino e si presenta come un unico grande locale che occupa l'intera superficie del fabbricato.

Il piano terra è invece suddiviso in cinque unità (subalterni 4, 5, 6, 7, 8 e 9), ognuna con proprio portone d'ingresso indipendente e

accessibile dalla corte esterna comune, adibite per la maggior parte a magazzini.

Il piano primo, frazionato in otto unità (subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 16, 20 e 21) è accessibile pedonalmente, sul lato prospettante la strada, tramite scala esterna aperta o ascensore e da successivi balconi e corridoi coperti mentre sul lato opposto alla strada, prospettante il versante montuoso, ha accesso sia carraio che pedonale mediante rampa d'accesso da piano terra a primo. Questo piano è destinato a deposito, magazzini, laboratori ed uffici.

Le strutture ed i tamponamenti del "Corpo A" sono in calcestruzzo prefabbricato. Le pareti divisorie sono parte in muratura e parte in cartongesso o con serramenti misti metallo/vetro per quanto riguarda gli uffici.

La pavimentazione al piano interrato è in battuto cemento così come al piano terra; al primo piano per la maggior parte è costituita da piastrelle.

La copertura è in tegoli prefabbricati impermeabilizzati.

Sul lato ovest di tale capannone, identificato con il medesimo mappale 1723, sorge il "Corpo B" come rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Tale struttura è composta da tre unità.

Il piano terra è composto da un locale a forma rettangolare adibito a deposito (subalterno 17), da tettoie (subalterno 18) poste in adiacenza ai lati est, nord e ovest del subalterno sopra descritto e da un'ultima unità (subalterno 19) destinata ad uffici, archivio, ripostigli e servizi igienici che si sviluppa anche al piano primo ed è accessibile mediante scala interna.

Il deposito e gli uffici hanno struttura in calcestruzzo con tamponamenti in muratura e finestre continue, mentre le tettoie sono costituite da struttura portante metallica e copertura in lamiera semplice.

Il terzo corpo, identificato con il mappale 12035, si sviluppa su tutta altezza al piano terra, è destinato a deposito e presenta una struttura metallica con tamponamenti solo parziali in lamiera.

Complessivamente l'immobile si presenta per la maggior parte vuoto e in carente stato manutentivo.

Nelle immediate vicinanze del corpo di cui al mappale 12035, si sviluppa un piccolo fabbricato identificato con il mappale 1345 costituito da un monoblocco prefabbricato in lamiera con finiture semplici.

In adiacenza al complesso sopra descritto vi è un fabbricato individuato con il mappale 1347, insistente nella sezione di Bessimo Superiore, incluso in un ambiente boschivo rientrante nel parco del Lago Moro. Tale immobile è adibito ad abitazione ed è raggiungibile solo con accesso pedonale dal sentiero ricavato sul versante boscoso. L'accesso a tale sentiero avviene dall'area posta al piano primo lato nord del capannone (Corpo A) sopra descritto.

Il fabbricato è disposto su due piani. Al piano terra c'è la cucina e il soggiorno dai quali si accede alla cantina ricavata tra il pendio naturale del terreno e l'immobile. Il bagno, sempre posto al piano terra, è accessibile solo dall'esterno.

Al piano primo vi è un soppalco che ricopre circa la metà della superficie sottostante e un bagno.

L'immobile è in muratura in pietra e laterizio con solaio e copertura in legno. I serramenti sono in legno.

Si presenta interamente ristrutturato e ben conservato.

I terreni indicati con i mappali 1346, 1348, 596, 597, 635, 634, 636, 637, 638, 673, 674, 675, 684, 687 e 685 sono anch'essi insistenti nella sezione di Bessimo Superiore, inclusi in un ambiente boschivo



rientrante nel parco del Lago Moro e attigui ai capannoni e al fabbricato sopra descritti.

Il mappale 283 anch'esso insistente nella sezione di Bessimo Superiore fa parte invece del centro storico di Bessimo ed è un residuo di corte adiacente ad altra proprietà.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

Gli immobili di cui si tratta, edificati negli anni 2003/2006, sono ubicati sul territorio Comunale di Mantova e fanno parte di un complesso edilizio abitativo, in località "Ponte Rosso", in zona periferica mista residenziale/produttiva.

Il mappale 474 rappresenta un fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra, con accesso dalla Strada Gambarara dal civico 33 mediante percorso pedonale comune e da un piano interrato il cui accesso avviene invece dalla Via Alberto Cristofori.

Il subalterno 12 è un appartamento posto al secondo e ultimo piano, raggiungibile mediante scala interna comune o ascensore, ed è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno. Dal locale soggiorno si accede al balcone.

La zona giorno risulta essere pavimentata con piastrelle di ceramica di colore chiaro mentre il bagno con piastrelle di ceramica colorata; il disimpegno e la camera sono invece di parquet.

I serramenti con doppio vetro sono in legno così come i cassonetti e le tapparelle sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in alluminio con caldaia autonoma installata nel locale cucina.

A tale unità compete anche il locale cantina posto al piano interrato avente struttura in cemento armato, divisorie in prismi, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico a vista.

Il subalterno 29 è un box posto al piano interrato accessibile dal tunnel scoperto comune ad altre unità chiuso mediante cancello carraio automatico in ferro.

L'unità, per le sue dimensioni, permette l'alloggio di una sola autovettura.

Il box presenta una struttura in cemento armato con divisoria in prismi, pavimentazione in battuto di cemento, basculante in alluminio semplice e impianto elettrico a vista.

Il mappale 476 rappresenta un fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra, con accesso dalla Strada Gambarara dal civico 33/B mediante percorso pedonale comune e da un piano interrato il cui accesso avviene invece dalla Via Alberto Cristofori.



Il subalterno 12 è un appartamento posto al secondo e ultimo piano, raggiungibile mediante scala interna comune o ascensore, ed è costituito da soggiorno/pranzo, disimpegno, studio, camera e bagno. Dal locale soggiorno si accede al balcone.

La zona giorno risulta essere pavimentata con piastrelle di ceramica di colore chiaro mentre il bagno con piastrelle di ceramica colorata; il disimpegno e la camera sono invece di parquet.

I serramenti con doppio vetro sono in legno così come i cassonetti e le tapparelle sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in alluminio con caldaia autonoma.

A tale unità compete anche il locale cantina posto al piano interrato avente struttura in cemento armato, divisorie in prismi, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico a vista.

Il subalterno 29 è un box posto al piano interrato accessibile dal tunnel scoperto comune ad altre unità chiuso mediante cancello carraio automatico in ferro.

L'unità, per le sue dimensioni, permette l'alloggio di una sola autovettura.

Il box presenta una struttura in cemento armato con divisoria in prismi, pavimentazione in battuto di cemento, basculante in alluminio semplice e impianto elettrico a vista.

Le unità immobiliari sopra descritte si presentano non utilizzate dalla data di costruzione e prive di arredamento. Non risultano eseguite manutenzioni e di conseguenza gli immobili si presentano degradati nelle finiture.

Il mappale 447 è una cabina elettrica comune all'intero complesso immobiliare, disposta al piano terra con accesso dalla Strada Gambarara; presenta una forma rettangolare ed ha una struttura in cemento armato con copertura piana.

Il mappale 346 è una cabina elettrica comune all'intero complesso immobiliare, disposta al piano terra con accesso dalla Strada Gambarara; presenta una forma rettangolare ed ha una struttura in cemento armato con copertura piana.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricadono gli immobili stessi.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, sono stati definiti i prezzi unitari al metro quadrato di superficie catastale sia per i terreni che i fabbricati definiti come riportato nel seguente paragrafo "prospetto valutativo".

La definizione di tali prezzi tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Per gli accessori alle unità immobiliari sono stati applicati coefficienti di ragguglio riportati nel seguente prospetto valutativo a seconda delle destinazioni e delle caratteristiche.

La valutazione finale complessiva degli immobili calcolata come sopra esposto è da considerarsi comunque a corpo e non a misura.

I prezzi sotto riportati sono comprensivi della quota parte delle porzioni condominiali e delle parti comuni così come rappresentate negli elaborati planimetrici, risultanti dai regolamenti condominiali e comunque secondo lo stato di fatto.

Per quanto riguarda gli immobili posti in Darfo Boario Terme non regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico evidenziati nel paragrafo precedente "regolarità edilizio-urbanistica" e consistenti in porzioni di tettoie identificate con parte del mappale 1723 sub 18, monoblocco prefabbricato identificato con il mappale 1345 e deposito in

carpenteria metallica identificato con il mappale 12035 si è definito un valore che tiene conto della situazione attuale senza tenere in considerazione l'irregolarità edilizio-urbanistica ma contabilizzando i costi di istruttoria (spese tecniche, oneri comunali e sanzioni) dell'eventuale pratica di sanatoria.

Nel caso in cui tali irregolarità non fossero sanabili, per tali immobili, si è inoltre definito un valore dell'area di sedime decurtato dalle spese di demolizione e smaltimento delle strutture soprastanti (vedi paragrafo "note prospetto valutativo").

Nella presente perizia non sono stati valutati per gli immobili posti nel Comune di Darfo Boario Terme i percorsi e i piazzali comuni identificati con i subalterni 1 e 2 del mappale 1723 in quanto trattasi di beni comuni all'intero complesso immobiliare.

Non sono inoltre state valutate le cabine elettriche ricadenti nel Comune di Mantova ed identificate con i mappali 447 e 346 in quanto trattasi di impianti tecnologici a servizio e comuni all'intero complesso immobiliare.



Prospetto valutativo

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

Per le superfici dei terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale; le superfici dei fabbricati (superfici lorde di pavimento) risultano essere reperite graficamente dagli elaborati progettuali/catastali e arrotondate al metro quadrato; la valutazione finale complessiva è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

Gli immobili sono stati suddivisi in due macro gruppi: immobili ricadenti in Provincia di Brescia e immobili ricadenti in Provincia di Mantova.

A loro volta tali gruppi sono stati suddivisi per singoli lotti (numerati da 1 a 10) indipendenti tra loro.

All'interno di ogni singolo lotto ogni unità immobiliare o particella del catasto terreni individuata catastalmente con proprio identificativo è stata valutata singolarmente.

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA

- 1 - TERRENI IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 1346

Terreno: mq. 2.372 x €. 1,50 =	€. 3.558,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 1348

Terreno: mq. 2.136 x €. 1,50 =	€. 3.204,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 596

Terreno: mq. 330 x €. 1,50 =	€. 495,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 597

Terreno: mq. 2.710 x €. 1,50 =	€. 4.065,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 635

Terreno: mq. 2.730 x €. 1,50 =	€. 4.095,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 634

Terreno: mq. 210 x €. 1,50 =	€. 315,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 636

Terreno: mq. 60 x €. 1,50 =	€. 90,00
--------------------------------	----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 637

Terreno: mq. 300 x €. 1,50 =	€. 450,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 638

Terreno: mq. 5.350 x €. 1,50 =	€. 8.025,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 673

Terreno: mq. 440 x €. 1,50 =	€. 660,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 674

Terreno: mq. 600 x €. 1,50 =	€. 900,00
---------------------------------	-----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 675

Terreno: mq. 10.010 x €. 1,50 =	€. 15.015,00
------------------------------------	--------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 283

Terreno: mq. 40 x €. 1,50 =	€. 60,00
--------------------------------	----------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 684

Terreno: mq. 1.450 x €. 1,50 =	€. 2.175,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 687

Terreno: mq. 2.460 x €. 1,50 =	€. 3.690,00
-----------------------------------	-------------

Darfo Boario Terme - Sez. Bessimo Sup. - Foglio 1 - Mappale 685

Terreno: mq. 3.070 x €. 1,50 =	€. 4.605,00
-----------------------------------	-------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE TERRENI IN ZONA AGRICOLA a seguito di arrotondamenti (dicons- Euro cinquantunomila/00)	€. 51.402,00 €. 51.000,00
---	------------------------------

- 2 - ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Darfo Boario Terme - Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1347

Abitazione piano seminterrato e sottotetto: mq. 110 x €. 900,00 x 1,00 =	€. 99.000,00
Cantine piano seminterrato: mq. 40 x €. 900,00 x 0,35 =	€. 12.600,00

TOTALE COMPLESSIVO VALORE ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA a seguito di arrotondamenti (dicons Euro centodiecimila/00)	€. 111.600,00 €. 110.000,00
--	--------------------------------

- 3 - DEPOSITO MONOBLOCCO PREFABBRICATO (vedi nota 1)

Darfo Boario Terme - Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1345

Deposito piano terra; mq. 15 x €. 200,00 =	€. 3.000,00
---	-------------

- 4 - DEPOSITO IN CARPENTERIA METALLICA (vedi nota 2)

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 12035

Deposito piano terra mq. 262 x €. 250,00 x 1,00 =	€. 65.500,00
Corte esclusiva zona D4: mq. 1.244 x €. 70,00 =	€. 87.080,00
Corte esclusiva zona E4: mq. 1.244 x €. 20 =	€. 24.880,00

TOTALE COMPLESSIVO VALORE DEPOSITO IN CARPENTERIA METALLICA	€. 177.460,00
a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro centosettantasettemila/00)	€. 177.000,00

- 5 - CAPANNONI / UFFICI BLOCCO OVEST (vedi nota 3)

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 17

Deposito piano terra mq. 599 x €. 500,00 x 1,00 =	€. 299.500,00
--	---------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 18

Tettoie piano terra mq. 535 + 515 x €. 200,00 x 1,00 =	€. 210.000,00
---	---------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 19

Ufficio piano terra e primo mq. 97 x €. 600,00 x 1,00 =	€. 58.200,00
--	--------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE CAPANNONI/UFFICI BLOCCO OVEST	€. 567.700,00
a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro cinquecentosessantottomila/00)	€. 568.000,00

- 6 - CAPANNONE PIANO INTERRATO

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 3

Magazzino piano interrato mq. 3.235 x €. 200,00 x 1,00 =	€. 647.000,00
---	---------------

- 7 - CAPANNONE BLOCCO PIANO TERRA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 4

Laboratorio piano terra mq. 538 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 215.200,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 5

Magazzino piano terra mq. 541 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 216.400,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 6

Magazzino piano terra mq. 865 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 346.000,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 7

Magazzino piano terra mq. 626 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 250.400,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 8

Magazzino piano terra mq. 324 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 129.600,00
---	---------------

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 9

Magazzino piano terra mq. 213 x €. 400,00 x 1,00 =	€. 85.200,00
---	--------------

TOTALE COMPLESSIVO	
VALORE CAPANNONE BLOCCO PIANO TERRA	€. 1.242.800,00
a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro unmilione duecento quarantatremila/00)	€. 1.243.000,00

- 8 - CAPANNONI / UFFICI BLOCCO PIANO PRIMO

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 10

Magazzino piano primo mq. 536 x €. 350,00 x 1,00 =	€ 187.600,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 11

Deposito piano primo mq. 552 x C. 350,00 x 1,00 =	€ 193.200,00
--	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 12

Magazzino piano primo mq. 311 x €. 350,00 x 1,00 =	€ 108.850,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 13

Laboratorio piano primo mq. 368 x €. 400,00 x 1,00 =	€ 147.200,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 14

Magazzino piano primo mq. 476 x €. 350,00 x 1,00 =	€ 166.600,00
---	--------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 16

Ufficio piano primo mq. 216 x €. 400,00 x 1,00 =	€ 86.400,00
---	-------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 20

Magazzino piano primo mq. 173 x €. 350,00 x 1,00 =	€ 60.550,00
---	-------------

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 21

Ufficio piano primo mq. 103 x €. 600,00 x 1,00 =	€ 61.800,00
---	-------------

TOTALE COMPLESSIVO	€ 1.012.200,00
VALORE CAPANNONI / UFFICI BLOCCO PIANO PRIMO	€ 1.012.000,00
a seguito di arrotondamenti (diconsil Euro unmillionedodicimila/00)	

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA

- 9 - ABITAZIONE E ACCESSORI

Mantova - Foglio 6 - Mappale 474 sub 12

Appartamento piano secondo: mq. 57 x € 800,00 x 1,00 =	€ 45.600,00
Balcone piano secondo: mq. 5 x € 800,00 x 0,35 =	€ 1.400,00
Cantina piano interrato: mq. 6 x € 800,00 x 0,35 =	€ 1.680,00
totale:	€ 48.680,00

Mantova - Foglio 6 - Mappale 474 sub 29

Box piano interrato mq. 22 x € 800,00 x 0,50 =	€ 8.800,00
TOTALE COMPLESSIVO VALORE ABITAZIONE E ACCESSORI a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro cinquantasettemila/00)	€ 57.480,00 € 57.000,00

- 10 - ABITAZIONE E ACCESSORI

Mantova - Foglio 6 - Mappale 476 sub 12

Appartamento piano secondo: mq. 57 x € 800,00 x 1,00 =	€ 45.600,00
Balcone piano secondo: mq. 5 x € 800,00 x 0,35 =	€ 1.400,00
Cantina piano interrato: mq. 6 x € 800,00 x 0,35 =	€ 1.680,00
totale:	€ 48.680,00

Mantova - Foglio 6 - Mappale 474 sub 29

Box piano interrato mq. 22 x € 800,00 x 0,50 =	€ 8.800,00
TOTALE COMPLESSIVO VALORE ABITAZIONE E ACCESSORI a seguito di arrotondamenti (diconsi Euro cinquantasettemila/00)	€ 57.480,00 € 57.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 036
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA (diconsi Euro tremilionioctocentoundicimila/00)	€. 3.811.000,00
---	------------------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA (diconsi Euro centoquattordicimila/00)	€. 114.000,00
--	----------------------

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI IN PERIZIA (diconsi Euro tremilioninovecentoventicinquemila/00)	€. 3.925.000,00
--	------------------------

Note al Prospetto valutativo

Secondo quanto riportato nel giudizio di stima in merito agli immobili non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico di seguito si riportano le note evidenziate nel prospetto valutativo precedente.

Nota 1

- 3 - DEPOSITO MONOBLOCCO PREFABBRICATO

Darfo Boario Terme - Sezione BES - Foglio 3 - Mappale 1345

Valore dell'area di sedime del deposito piano terra: mq. 15 x €. 70,00 =	€. 1.050,00
Spese per demolizione e smaltimenti: a corpo	€. 500,00

Nota 2

- 4 - DEPOSITO IN CARPENTERIA METALLICA

Darfo Boario Terme - Sezione DAR - Foglio 13 - Mappale 12035

Valore dell'area di sedime del deposito piano terra: mq. 262 x €. 70,00 =	€. 18.340,00
Spese per demolizione e smaltimenti: a corpo	€. 5.000,00

Nota 3

- 5 - CAPANNONI / UFFICI BLOCCO OVEST

Darfo Boario Terme -Sezione DAR- Foglio 13 - Mappale 1723 Sub. 18

Valore dell'area di sedime delle tettoie piano terra: mq. 515 x € 70,00 =	€ 36.050,00
Spese per demolizione e smaltimenti: a corpo	€ 4.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Breno, 7 agosto 2015

Il Perito:
(Geom. Carlo Retrosi)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

CRON
8351/15



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2015 addì 11..... del mese di agosto,
avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:
il geom. Retrosi Carlo nato a Breno (Bs) il 24/11/1969, C.F. RTR CRL
69S24 B149Z, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri di
Brescia al nr. 3884 e residente in Breno (Bs) via Montiglio n. 4,
identificato con Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Breno il
27.05.2015 Nr. AU4861659, il quale chiede di prestare il giuramento
dell'allegata perizia composta da nr. 56 pagine compresa la presente e
da nr. 43 allegati .

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il
comparsente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi
sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

Li, 11 Ago. 2015'

Il Perito:

(Geometra Carlo Retrosi)

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
(Dott. Emanuela Rusci)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnica via A. Moro, 18 25043 BRENO (BS) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

56

Allegati:

IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA:

Documentazione catastale:

1. Estratto mappa catastale;
2. Visure catastali storiche;
3. Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
4. Planimetrie catastali;

Documentazione ipotecaria:

5. Verbale di assemblea straordinaria stipulato in data 11.12.01 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 38102 Raccolta n. 3420, registrato a Brescia il 20.12.2001 al nr. 14561 serie 1 pubblici;
6. Atto di compravendita stipulato in data 24.01.86 Notaio Arrigo Staffieri Repertorio n. 53086 Raccolta n. 8451, registrato a Brescia il 10.02.86 al n. 1361, trascritto a Breno 19.02.86 ai nn. 494 R.P. e 591 R.G.;
7. Atto di cessione di quote e vendita stipulato in data 30.12.87 Notaio Arrigo Staffieri Repertorio n. 65065 Raccolta n. 9927, registrato a Brescia il 14.01.88 al n. 242, trascritto a Breno 21.01.88 ai nn. 206 R.P. e 253 R.G.;
8. Ipoteca volontaria con Atto stipulato in data 19.06.03 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 52130 iscritta a Breno il 09.07.03 ai nn. 830 R.P. e 4735 R.G.;
9. Ipoteca volontaria con Atto stipulato in data 27.09.04 Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 64086 iscritta a Breno il 07.10.04 ai nn. 1213 R.P. e 7339 R.G.;

Documentazione urbanistica:

10. Estratto Tavola PdR 16 del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
11. Estratto Tavola PdR 17 del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
12. Estratto Tavola PdR 11-Bessimo del P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
13. Estratto Norme di P.G.T. Comune di Darfo Boario Terme;
14. Certificato di destinazione urbanistica;

Documentazione edilizia

15. Concessione edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 7959 - 8210 prot. nr. 3486 - 14546 del 30.05.90;
16. Concessione gratuita per opere edilizie Registro Costruzioni nr. 8777 prot. nr. 14789 del 21.02.91;
17. Autorizzazione nr. 9125 prot. nr. 9188 del 09.10.91;
18. Autorizzazione nr. 9256 prot. nr. 14016 del 04.02.92;
19. Concessione edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 9638 prot. nr. 15540 del 02.06.93;
20. Denuncia di inizio attivita' edilizia nr. 232/95 prot. nr. 8489 del 21.06.95;
21. Denuncia di inizio attivita' edilizia nr. 445/95 prot. nr. 18068 del 12.12.95;
22. Dichiarazione di fine lavori al 12.04.96 prot. nr. 5827 del 12.04.96;
23. Istanza di sanatoria per abusi edilizi nr. 2236 prot. nr. 3147 del 01.03.95 e comunicazioni prot. 3147 del 14.02.96, 21.10.97 e 21.06.00;

Documentazione fotografica:

24. Rilievo fotografico.

IMMOBILI PROVINCIA DI MANTOVA:

Documentazione catastale:

25. Estratto mappa catastale;
26. Visure catastali storiche;
27. Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
28. Planimetrie catastali;

Documentazione ipotecaria:

29. Atto di compravendita stipulato in data 24.01.07 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 81273 Raccolta n. 22584 trascritto a Mantova il 30.01.07 ai nn. 1153 R.P. e 1909 R.G.;
30. Atto di compravendita stipulato in data 03.07.07 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 82685 Raccolta n. 23402 trascritto a Mantova il 11.07.07 ai nn. 6659 R.P. e 11980 R.G.;
31. Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 27.11.12 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 95226 Raccolta n. 31410 trascritto a Mantova il 14.12.12 ai nn. 8855 R.P. e 12813 R.G.;
32. Atto di compravendita stipulato in data 17.12.96 Notaio Calini Giovanni Battista Repertorio n. 34261 trascritto a Mantova il 28.12.96 ai nn. 8004 R.P. e 11885 R.G.;
33. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Brescia - sezione di Breno il 24.05.12 Repertorio n. 48; iscritta a Mantova il 15.06.12 ai nn. 833 R.P. e 6150 R.G.;
34. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lecco il 14.06.12 Repertorio n. 957, iscritta a Mantova il 13.05.13 ai nn. 506 R.P. e 4601 R.G.;

Documentazione urbanistica:

35. Estratto Tavola PR1 del P.G.T. Comune di Mantova;

Documentazione edilizia:

36. Denuncia di inizio attività edilizia prot. 19834/2006 del 21.07.06 per variante alla D.I.A. prot. 12839/2003 del 05.06.03;
37. Denuncia di inizio attività edilizia prot. 25372/2006 del 26.09.06 per variante alla D.I.A. prot. 12839/2003 del 05.06.03;
38. Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità del 24.01.07 e comunicazione comunale del 31.01.07;
39. Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità del 19.01.07 e comunicazione comunale del 31.01.07;

Documentazione fotografica:

40. Rilievo fotografico.

Documentazione ipotecaria IMMOBILI PROVINCIA DI BRESCIA e MANTOVA:

41. Sentenza fallimentare del 29.07.13 cron. 6514 del Tribunale Ordinario di Brescia;
42. Trascrizione sentenza fallimentare eseguita a Breno il 10.04.14 ai nn. 156 R.P. e 2002 R.G.;
43. Trascrizione sentenza fallimentare eseguita a Mantova il 11.04.14 ai nn. 2594 R.P. e 3558 R.G.