



**Tribunale di BRESCIA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**



**CALZACOLOR SAN GIACOMO s.r.l.**

Via dell'Ecologia snc,

C.A.P. 25027, Borgo San Giacomo (BS)

n. 167/2024 R.F.



Giudice Delegato: Dott. Alessandro PERNIGOTTO

Curatore del fallimento: Avv. Davide MAISETTI



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IMMOBILI IN**

**Borgo San Giacomo (BS)**

**via dell'ecologia 12/14**



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





**Geom. Aldo Astolfi**



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





## Tribunale di Brescia

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. 167/2024 R.F.

### CALZACOLOR SAN GIACOMO s.r.l.

#### Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3 La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS).....	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali.....	9
2.3 Confini.....	9
2.4 Stato di possesso.....	9
2.3 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	20
2.4 Attestato di Prestazione Energetica.....	20
2.5 La provenienza.....	21
2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	21
2.7 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	22
3. GENERALITA' E PREMESSE.....	27



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





## 1. GENERALITA' E PREMESSE

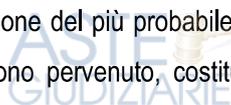
### 1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore nominato della Liquidazione Giudiziale, l'Avvocato Davide Maisetti ha ritenuto di affidare alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene lo scrivente, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **CALZACOLOR SAN GIACOMO s.r.l.** con sede in Borgo San Giacomo (BS), via dell'ecologia 12/14, P.I. 01985090982. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. Il sottoscritto ha espletato sopralluogo per la verifica della documentazione reperita in data 28 novembre 2023. Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

#### 1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

#### 1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e consultando la banca dati di Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia sezione Territorio oltre che con colloqui telefonici e corrispondenza mail con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

## 2. BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)

### 2.1 Descrizione e la consistenza

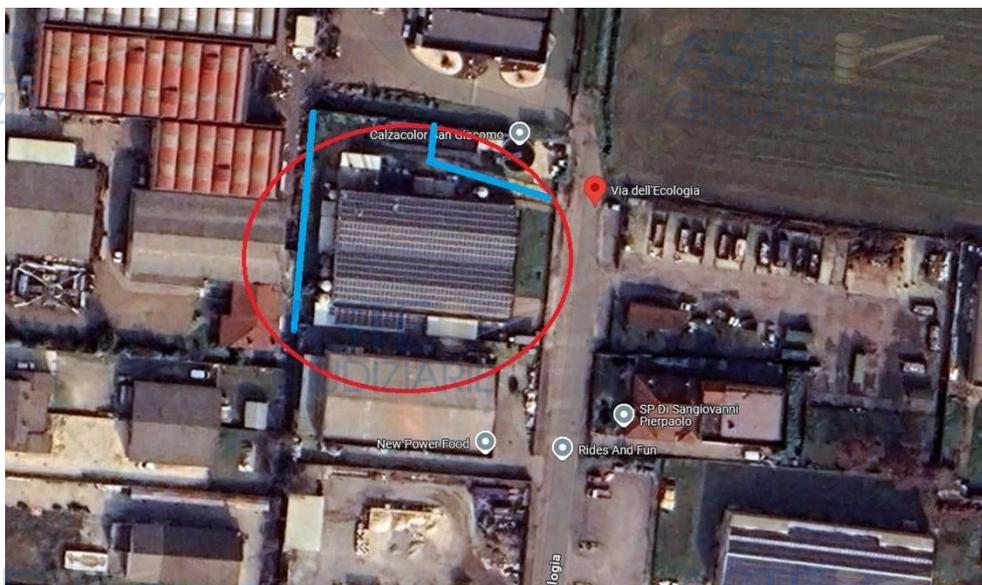
Trattasi di edificio produttivo, sede operativa e legale della Liquidazione Giudiziale. Il compendio immobiliare, edificato con Convenzione edilizia e distinto con identificativo P.I.P. 2, è ubicato in via dell'ecologia al civico 12/14 si divide in quattro unità immobiliari con consistenza definita dai mappali 291 e 374. Si precisa fin da subito che lo scrivente considererà il bene comune non censibile, subalterno 7, come area di pertinenza del fabbricato, considerando tutte le unità immobiliari come un unico compendio. Di fatto la proprietà è divisa da un corso d'acqua interrato, non visibile sul posto ma identificato in mappa catastale. La Calzacolor San Giacomo s.r.l. svolgeva la propria attività amministrativa e produttiva nelle unità immobiliari distinte dal subalterno 9 del mappale 291 e nel subalterno 1 del mappale 374. E' stato espletato il sopralluogo in loco raffrontando lo stato di fatto con le schede catastali in banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia sezione Territorio riscontrando diverse difformità. Nella parte prospiciente la strada, con accesso da vano scale comune la parte amministrativa con due vani adibiti ad ufficio e laboratorio. I due vani hanno accesso diretto alla parte produttiva che viene rappresentata nell'elaborato catastale come un unico vano, mentre sul posto segnala la presenza di divisori interni realizzati con pannelli in alluminio. Detti pannelli sono posati in corrispondenza della divisione delle due campate che compongono il capannone, oltre ad un divisorio longitudinale sulla campata destra. Si segnala anche la presenza di soppalchi in ferro che non sono rappresentati né sulle schede catastali, né nei titoli edilizi visionati. Il primo soppalco ha accesso dal vano scale comune con le abitazioni di piano primo attraverso porta REI, anch'essa non rappresentata su scheda catastale e suoi titoli edilizi. Il soppalco non dichiarato verrà considerato come smontabile non conteggiando la superficie per la determinazione delle superfici commerciali. Nella campata sinistra del capannone su lato ovest altri due soppalchi che non trovano riscontro nella documentazione ufficiale visionata relativa all'immobile. Si segnala, inoltre, che sulla planimetria catastale è indicata per la parte produttiva un'unica altezza di 5,80m. La struttura ha per ogni campata una trave prefabbricata con la parte in appoggio all'altezza indicata. Le altezze ai lati sono però, sotto tegolo, di 6,20m ai lati e 7,10m al colmo. Negli uffici, in scheda catastale, non è indicato un pilastro. All'esterno l'area è completamente a verde, con la zona di ingresso dal cancello carrale in ghiaietto.

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

All'esterno oltre alle vasche dichiarate e al locale tecnico, oggetto di ampliamento autorizzato, vi sono diverse tettoie e corpi di fabbrica in aderenza al fabbricato principale utilizzati per proteggere parti impiantistiche o come depositi. La più consistente e, a parere dello scrivente, non sanabile è sul lato sud. Una tettoia chiusa che dal perimetrale del capannone arriva fino a confine. La tettoia in ferro e polietilene si divide in due locali utilizzati come deposito per materiali e macchinari dismessi. Le vasche di depurazione non vedono rappresentate le parti in ferro, scale e passerelle, che ne permettono l'ispezione. Si segnala che la recinzione di lato Ovest include in realtà, oltre alla superficie del mappale 291, anche una porzione del torrente rappresentato in mappa. La copertura del corrente è stata realizzata in forza di idoneo permesso. Il corso d'acqua intubato all'interno del compendio immobiliare sfocia nell'angolo sud ovest nel canale artificiale a cielo aperto, riguadagnando il suo percorso. Lo scrivente ha visionato anche quanto dichiarato al Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia, che ha puntualmente rilasciato autorizzazione in forza del titolo depositato dalla Calzacolor San Giacomo s.r.l. Nella dichiarazione si dava atto di un impianto funzionante a gas metano, mentre la ditta ha provveduto alla formazione di due cisterne interrato nella porzione di terreno prospiciente la via dell'ecologia. La formazione delle cisterne ha consentito la sostituzione del gas metano con il gpl per l'alimentazione degli impianti. Oggetto del presente rapporto di valutazione anche l'impianto fotovoltaico posato in copertura.

### Vista aerea



In linea azzurra vengono individuati indicativamente i due corsi d'acqua che sono inclusi nel compendio immobiliare. Nell'angolo nord est il mappale 374.

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

**Documentazione fotografica**

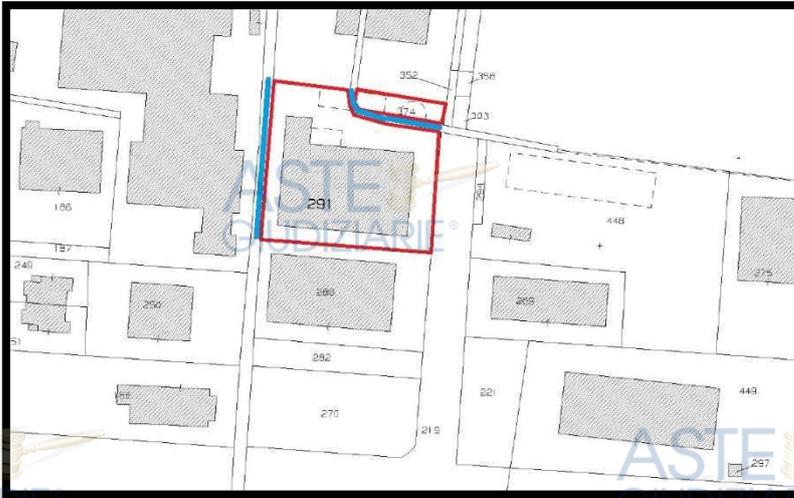


**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO P.G.T.

Estratto P.G.T. Azionamento Nord-Capoluogo-Padernello-Motella-Farfengo e legenda a seguire

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:		PdR - NTA
	<b>Zona A - Nuclei di antica formazione</b> NORME SPECIFICHE (Art. 23, punto 2 N.T.A. PdR)	Art. 23-24 - ALL I
	Zona B1 - Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione	Art. 25-25.1
	Zona B2 - Quartieri residenziali sviluppati per addizione	Art. 25-25.2
	Zona B3 - Residenziale rada in lotti di grandi dimensioni	Art. 25-25.3
	Zona C1 - Residenziale di espansione di iniziativa privata attuata o in corso di attuazione	Art. 26-26.1
	Zona C2 - Residenziale di espansione di iniziativa pubblica attuata o in corso di attuazione - peep	Art. 26-26.2
	Zona D1 - Zona produttiva consolidata	Art. 27-27.1
	Zona D2 - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica in fase di attuazione	Art. 27-27.2



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

**Estratto delle norme tecniche di attuazione variante a seguito dell'approvazione definitiva (allegato 1B)**

**TITOLO III – AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**ART. 27.00 – ZONE PRODUTTIVE** Il PdR identifica come zone produttive le aree destinate alla produzione di beni e di servizi, e alle relative attrezzature.

Esse si suddividono in zona "D1" – Zona produttiva consolidata, e zona "D2" – Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica (PIP ex lege 865/71 e s.m.i.) con comparti anche in fase di attuazione.

**ART. 27.01 – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA "D1"**

**1. Definizione**

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti esistenti rivolti alla produzione dei beni e dei servizi, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

**2. Destinazioni d'uso Zona D1**

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio all'attività svolta, per titolare e/o custode, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva o di servizio, nel rispetto del limite del 20% della SIp realizzabile sul lotto e con un massimo due unità per ogni attività, con SIp complessiva di m<sup>2</sup> 300,00\*\*. La SIp con destinazione residenziale non potrà essere comunque superiore, complessivamente, al 50% della SIp destinata all'attività;
- attrezzature sportive all'aperto;
- attrezzature per la salute, con l'esclusione di palestre private in ambienti chiusi;
- servizi pubblici, con l'esclusione di parcheggi e verde attrezzato.

Sono comunque escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia tramite scarichi liquidi e/o gassosi, sia tramite l'emissione di rumori molesti.

Tutti gli insediamenti produttivi o di servizio devono dotarsi di idonei impianti atti a garantire l'innocuità delle emissioni di liquidi, gas e rumori, quale condizione preliminare e propedeutica all'ottenimento del titolo abilitativo ad eseguire qualsiasi intervento di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e/o di nuova costruzione.

**3. Standard urbanistici Zona D1**

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;
- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

#### 4. Modalità di intervento Zona D1

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 "Ambito di applicazione e modalità di attuazione" delle presenti norme.

#### 5. Indici e parametri

Indice			Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Ampliamento "una tantum" dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
u.m.	tipo	valore		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondiaria	1,00	SI	+ 10%
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,60	SI	+ 10%
% Sf	Rapporto di permeabilità	15	---	---

Altezza Art. 5.00, punto 8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti altezza Art.8.00
10,00 m	SI	-----	-----

#### 6. Distanza dai confini

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, = 5,00 m	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 5,00 m

#### 7. Distanza dagli edifici

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, mai < 10,00	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 10,00 m

#### 8. Distanza dalle strade

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968	Secondo norme del P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968

Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano

Per le distanze dai confini e le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato, rispettivamente, ai punti 16 e 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico –edilizi" delle presenti norme, comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro e di prevenzione degli incendi.

#### 9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

#### 10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, interni al lotto di pertinenza, dovrà essere garantita nella misura minima del 10% della superficie del lotto per la destinazione produttiva; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso,

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

dovrà essere garantita la quantità di parcheggio indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività.

#### 11. Altre norme

a) Le acque meteoriche di prima pioggia, defluenti dalla copertura e dalle aree pavimentate, dovranno essere separate, ai sensi dell'art. 20 della LR 62/85 e Delib. del C.R. n. IV/1946 in data 21/03/1990;

b) Sono sempre consentiti gli interventi di adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti e prescrizioni di enti o uffici pubblici, anche se comportanti parziali ampliamenti degli edifici esistenti;

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

d) E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà, da collocare nel verde pertinenziale stabilito nel 10% della superficie del lotto, per le destinazioni produttive; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di verde indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività;

e) Allo scopo di contenere le emissioni di ossido di azoto è vietata sul territorio comunale l'installazione di nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria);

f) Ai sensi dell'art. 2.7.3 del Regolamento di Igiene è vietato l'ampliamento di attività produttive collocate all'interno del perimetro dei centri edificati, come delimitati ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71, che eseguono cicli di lavorazione inseriti nella prima classe delle industrie insalubri di cui al DM 05/09/1994.

**Geom. Aldo Astolfi**

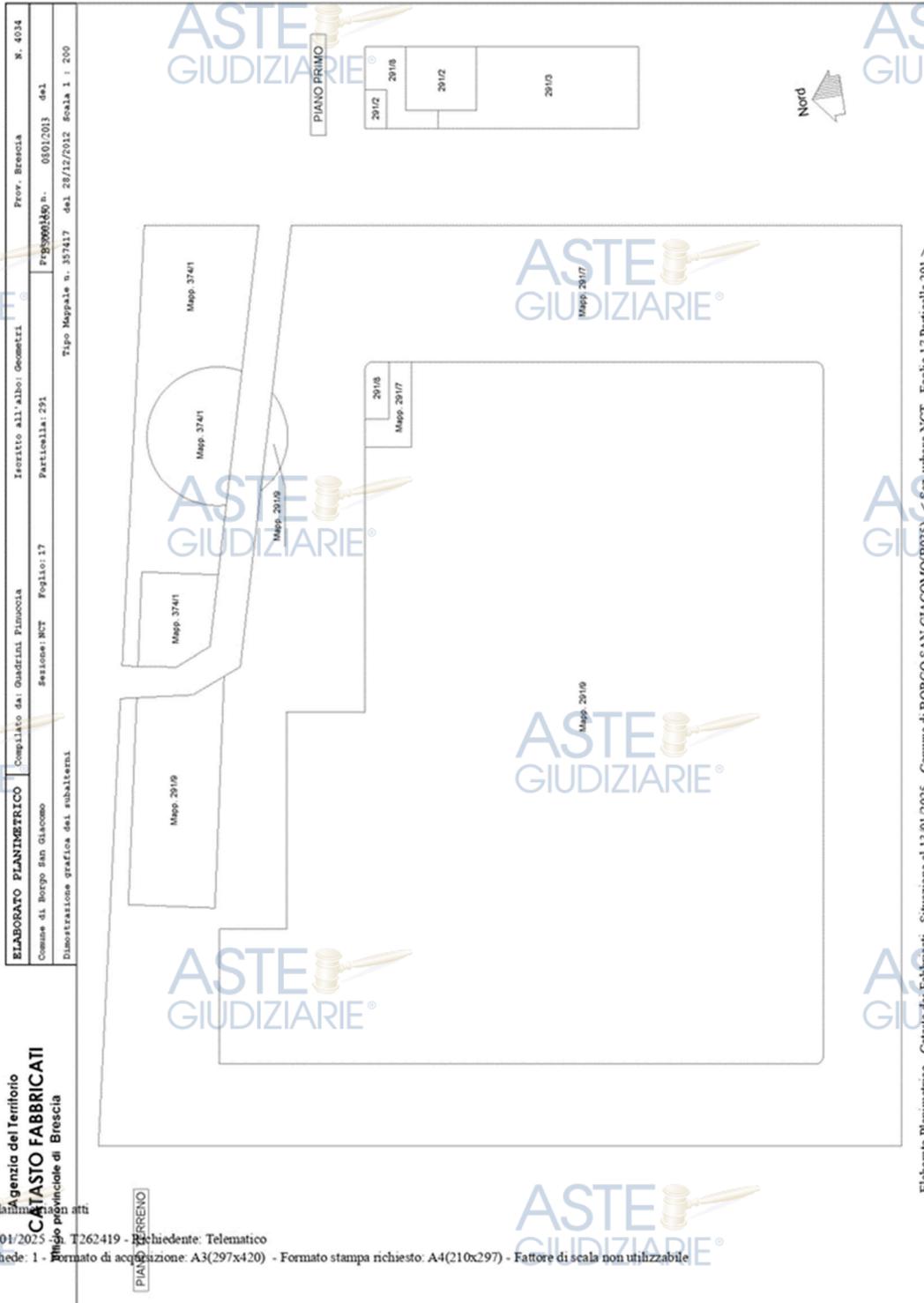
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 291 e 374



Data: 13/01/2025 - n. T262419 - Richiedente: Telematico



Prov. Brescia N. 4034  
Pregiudicato n. 08012013 del  
del 28/12/2012 Scala 1 : 200  
Tipo Mappale n. 357417  
Iscritto all'Albo: Geometri  
Particella: 291  
Foglio: 17  
Sessione: NT  
Comune di Borgo San Giacomo  
ELABORATO PLANIMETRICO  
Completato dai Quadri Pimozia  
Dimostrazione grafica del subalterno

Agencia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Brescia  
Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2025 - n. T262419 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2025 - Comune di BORGO SAN GIACOMO (BS) - Sez. urbana NCT - Foglio 17 Particella 291 >

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/01/2025  
Ora: 14:17:48  
Numero Pratica: T262420  
Pag: 1 - Fine



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BORG SAN GIACOMO	NCT	17	291	357417	28/12/2012

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via dell'ecologia	SC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	via dell'ecologia	SC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via dell'ecologia	SC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE, INGRESSO E LOC. CALDAIA COMUNI AI MAPPALI 291 SUB. 2, 3 E 9.
8	via dell'ecologia	SC	T-1			BCNC, SCALA E INGRESSO COMUNI AI MAPPALI 291 SUB. 2 E 3.
9	via dell'ecologia	SC	T			LABORATORIO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BORG SAN GIACOMO	NCT	17	374	357417	28/12/2012

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO, U.I. GRAFFATA AL MAPP. 291 SUB. 6
1	via dell'ecologia	SC	T			LABORATORIO

Visura telematica



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





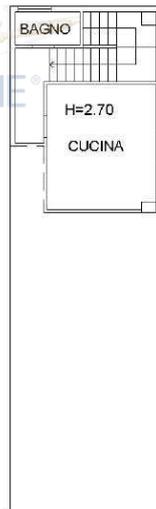
PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 291 SUB 2



Data: 13/01/2025 - n. T262170 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollata n. BS0190903 del 13/07/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Giacomo Via Dell'ecologia civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 17 Particella: 291 Subalterno: 2	Compilata da: Guadrini Pinuccia Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4034
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO PRIMO



Orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2025 - n. T262170 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2025 - Comune di BORGIO SAN GIACOMO(B035) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 291 - Subalterno 2 >  
VIA DELL' ECOLOGIA Piano 1

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B





PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 291 SUB 3



Data: 13/01/2025 - n. T262171 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollo n. BS0190903 del 13/07/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Giacomo Via Dell'ecologia civ.	
Scheda n. 1      Scala 1: 200	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 17 Particella: 291 Subalterno: 3	Compilata da: Guadrini Pinuccia Isoritto all'albo: Geometri Prov. Brescia      N. 4034

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2025 - Comune di BORGO SAN GIACOMO(B035) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 291 - Subalterno 3 >  
VIA DELL' ECOLOGIA Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2025 - n. T262171 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

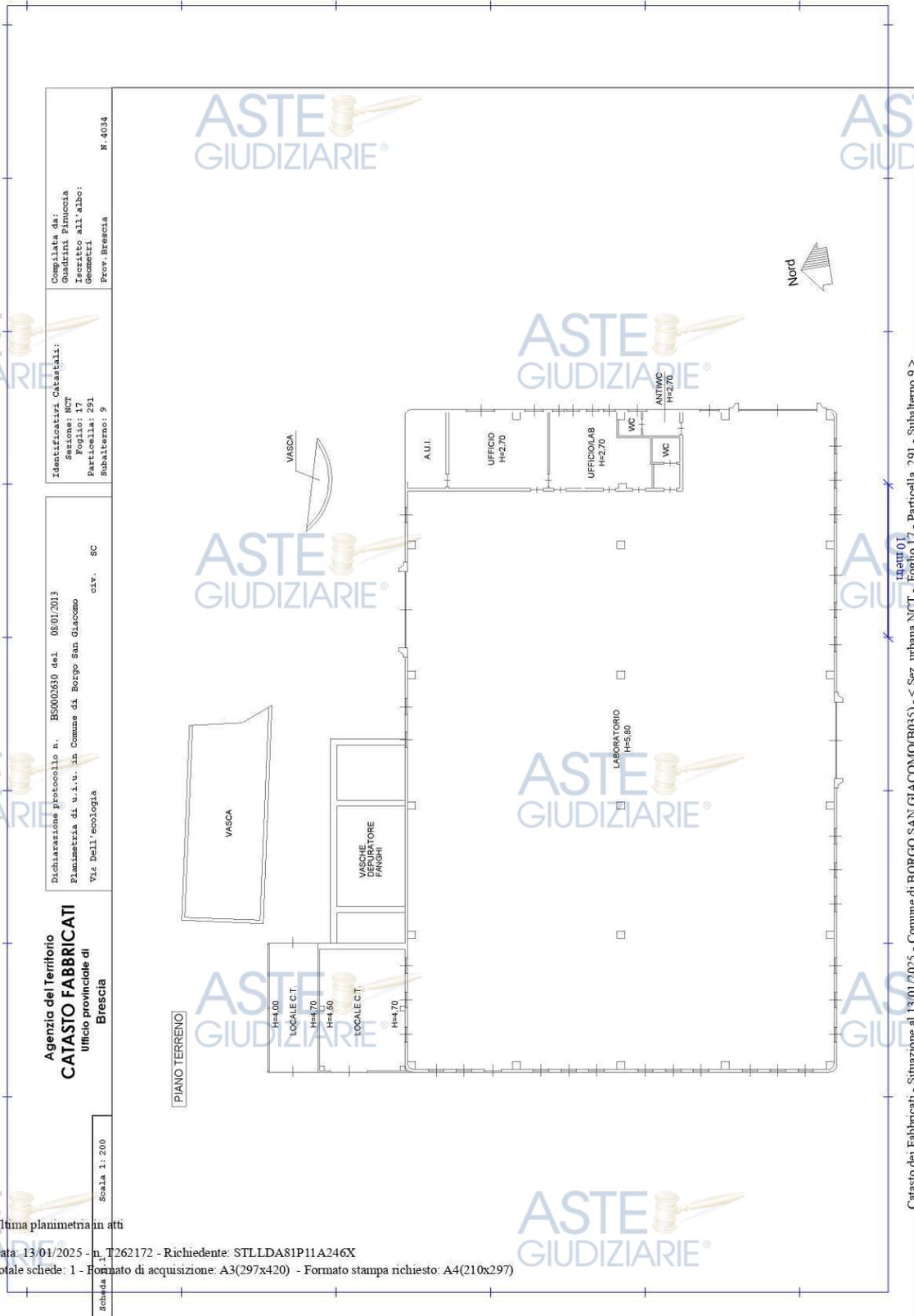




PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 291 SUB 9



Data: 13/01/2025 - n. T262172 - Richiedente: STLLDA81P11A246X



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0002630 del 08/01/2013  
Planimetria di u.l.v. in Comune di Borgo San Giacomo  
Via Dell'ecologia

Identificativi Catastrali:  
Sezione: MCT  
Foglio: 17  
Particella: 291  
Subalterno: 9

Compiata da:  
Guadrini Pinuccia  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2025 - n. T262172 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2025 - Comune di BORGO SAN GIACOMO (BR35) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 291 - Subalterno 9 >  
VIA DELL' ECOLOGIA n. SC Piano T

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

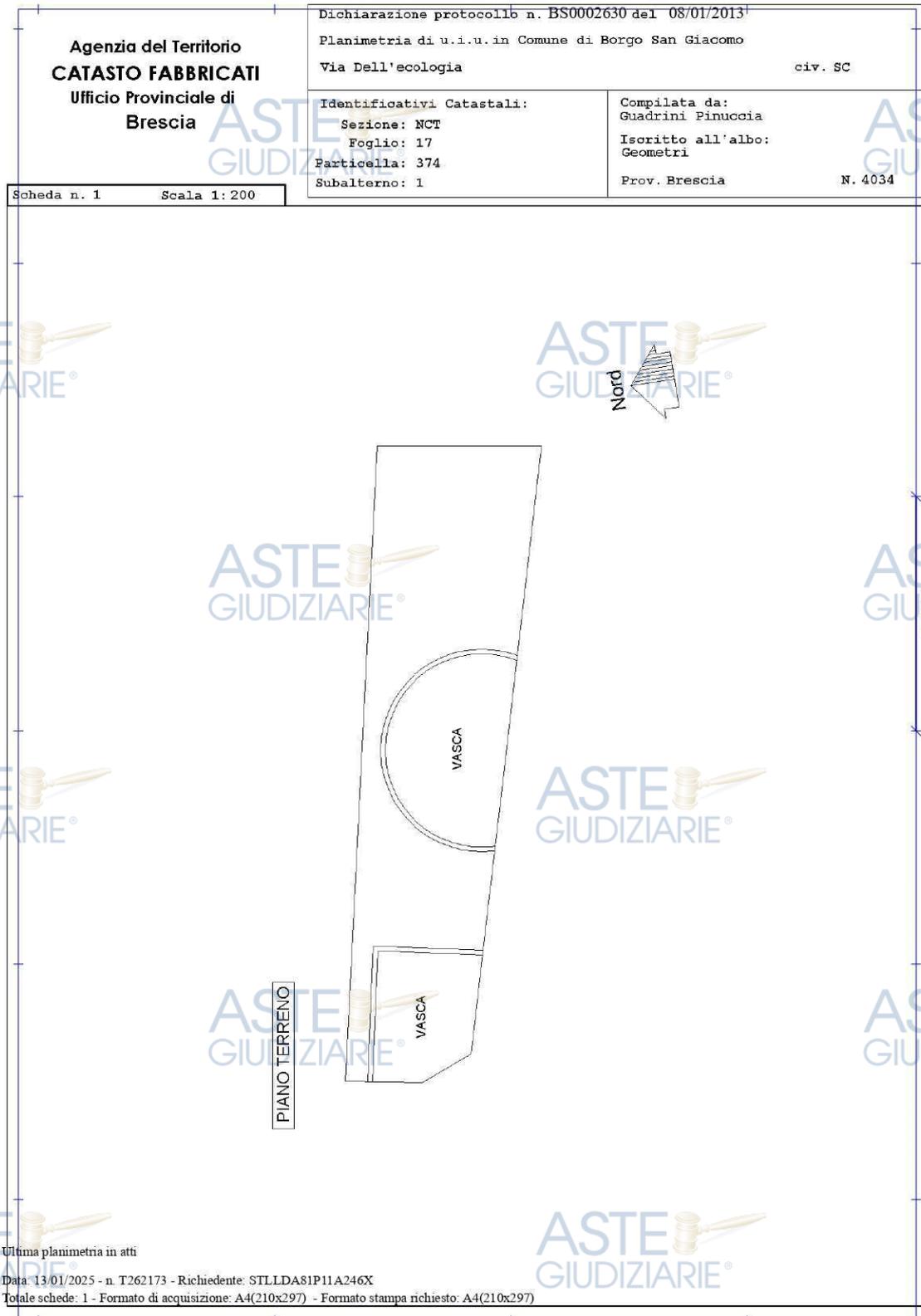




PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 374 SUB 1



Data: 13/01/2025 - n. T262173 - Richiedente: STLLDA81P11A246X



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



## 2.3 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Pratica Edilizia 43/2026 del 09/03/1999, rilascio 18/06/1999;
- Richiesta di agibilità prot 8772 del 11/10/2002;
- Pratica edilizia 103/2004 sanatoria tombinatura roggia Gasparina prot 6581 del 17/06/2004 (presentata successivamente all'ordinanza di demolizione tombinatura n 36 e 37 prot. 29/04/2004);
- Denuncia di Inizio Attività P.E. 28 prot. 1995 del 15/07/2007, ampliamento locale caldaia;
- Pratica 10714 del 23/11/1998 e successive varianti : prot. 7819 del 15/07/2000 e prot. 14214 del 27/05/2021 che permesso il rilascio del C.P.I. 17427 del 30/06/2021 con scadenza 27/05/2026. Si ribadisce che il C.p.i. è stato rilasciato con generatore di calore specificatamente indicato a gas metano, mentre ad oggi è alimentato con GPL contenuto in due serbatoi interrati lato strada e comunque entro la recinzione.
- P.E. n 20 prot. 1165 del 03/02/2003 costruzione impianto di depurazione;
- PE prot. 6878 del 6/8/2010 installazione impianto fotovoltaico, si segnala l'assenza della porzione di pannelli sulla copertura della tettoia lato sud;

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca effettuata sul catasto energetico di Regione Lombardia gli immobili risultano sprovvisti di Attestato di prestazione energetica.

Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Ricerca

Codice identificativo APE:  Dati catastali  Targa  Informazioni

Provincia \* BRESCIA  Comune \* BORGOSANGIACOMO

Provincia catastale Seleziona la provincia catastale...  Comune catastale Seleziona il comune catastale...

Sezione urbana nct  Foglio \* 17

Particella \* 291  Subalterno \* 2

Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Ricerca

Codice identificativo APE:  Dati catastali  Targa  Informazioni

Provincia \* BRESCIA  Comune \* BORGOSANGIACOMO

Provincia catastale Seleziona la provincia catastale...  Comune catastale Seleziona il comune catastale...

Sezione urbana nct  Foglio \* 17

Particella \* 291  Subalterno \* 3

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

REDAZIONE E SEGRETERIA: 030 2100111 - 030 2100112

The screenshot shows the search interface of the ASTE GIUDIZIARIE system. At the top, there is a search bar with the text "Ricerca" and a warning message: "Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati." Below the search bar, there are several input fields for search criteria:

Codice identificativo APE		Dati catastali		Targa		Informazioni	
Provincia *	BRESCIA	Comune *	BORGO SAN GIACOMO				
Provincia catastale	Seleziona la provincia catastale...	Comune catastale	Seleziona il comune catastale...				
Sezione urbana	nct	Foglio *	17				
Particella *	291	Subalterno *	9				

## 2.5 La provenienza

- Atto di cessione del 3.03.1999 nr. 13082 Repertorio Notaio Alessandra Casini di Sarezzo, trascritto, a Brescia, in data 26.03.1999 ai n.ri 9460/6536;

*Convenzione con il Comune di Borgo di San Giacomo*

- atto di cessione del 8.06.2000 nr. 1859 Repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari, trascritto, a Brescia, in data 20.06.2000 ai n.ri 25225/14411 (Titolo irreperibile, visionata la sola nota);

*Acquisto del diritto superficie per la durata di 99anni dei terreni originari.*

- Compravendita per scrittura privata autenticata del 17.07.2001 nr. 58616 Repertorio Notaio Mario Brunelli di Brescia, trascritta, a Brescia, in data 21.07.2001 ai n.ri 27619/17878 e 27620/17879.

*L'atto che vede coinvolti diversi soggetti comprende permuta, la costituzione di una servitù (non per i beni in capo alla Calzacolor) e per i beni trasferiti alla Calzacolor srl compravendita. Con detto atto viene trasferita la piena proprietà dei mappali 351 e 356, che rappresentano la consistenza del mappale 374, già al catasto urbano con subalterno 1 in diritto di superficie (si ipotizza che, essendo parte del fabbricato, in fase di unico accatastamento si sia mantenuta l'indicazione del diritto di superficie, pur essendo in piena proprietà).*

## 2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** nn. 39243/9720 del 22.09.2010 (atto del 16.09.2010 n. 2255 Repertorio Notaio Angelica Lupoli di Quinzano d'Oglio);

a favore:

contro: "CALZACOLOR SAN GIACOMO S.R.L.";

somma iscritta:

somma capitale:

scadenza:

-grava limitatamente in capo ai mappali 291/9 e 374/1;

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

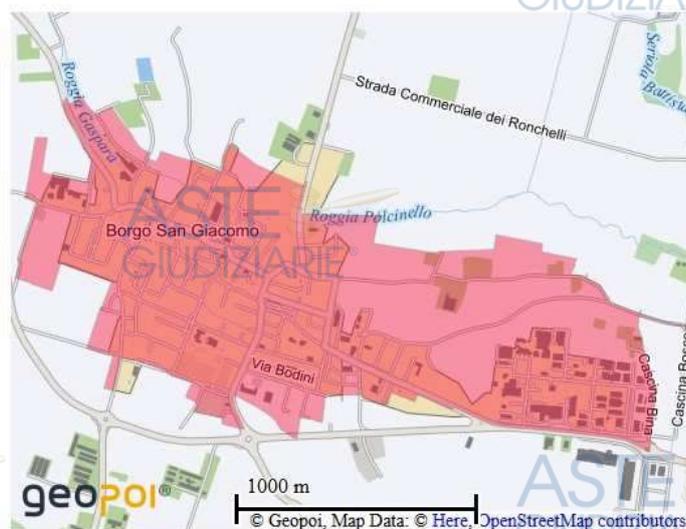
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 47375/32913 del 24.10.2024 (atto giudiziario del 18.09.2024 n. 307 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' CALZACOLOR SAN GIACOMO S.R.L.";

contro: "CALZACOLOR SAN GIACOMO S.R.L.".

## 2.7 La ricerca del più probabile valore di mercato

Le misure per la determinazione della consistenza del capannone sono state desunte dalle tavole progettuali dei permessi edilizi recuperati con la richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Borgo San Giacomo. L'indagine di mercato effettuata ha confermato valori oscillanti tra i 240,00 €/mq e i 556,00 €/mq (immobiliare.it, trovitcase.it, trovacasa.it), la forbice abbastanza ampia trova comunque riscontro, come valore medio, a quanto esposto dal borsino immobiliare, che riassume la statistica dei prezzi degli immobili attualmente in vendita divisa per tipologia, con valori tra i 276,00 €/mq e i 418,00 €/mq. Si riportano anche i valori esposti dall'OMI per il secondo semestre del 2024 che indicativamente, per capannoni industriali riportano valori unitari minimi dai 405,00 €/mq ai massimi di 500,00 €/mq. I valori sopra esposti moltiplicati per le superfici calcolate daranno il valore totale dell'immobile, in piena proprietà. Al valore calcolato andrà poi scontato il valore che andrà corrisposto al Comune di Borgo San Giacomo per l'acquisto della proprietà dell'area. Detto "diritto" veniva concesso alla De Bert di Bertoletti Pietro per la durata di 99 anni a partire dal 1999. Il diritto, definito "rinnovabile" in atto di provenienza avrà scadenza nel 2098, con un residuo quindi di 73 anni.



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: BRESCIA

Comune: BORGO SAN GIACOMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	405	500	L	2,3	2,7	N
Capannoni tipici	Normale	465	650	L	2,6	3,5	N
Laboratori	Normale	520	680	L	2,8	3,7	N

Valori OMI

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>294</b>	Euro <b>392</b>	Euro <b>490</b>

Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>338</b>	Euro <b>454</b>	Euro <b>570</b>

Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>337</b>	Euro <b>428</b>	Euro <b>519</b>

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, risp ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>276</b>	Euro <b>347</b>	Euro <b>418</b>

Valori Borsino Immobiliare

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

Per quanto detto lo scrivente ai fini della prima valutazione del valore della piena proprietà dell'immobile ritiene opportuno attestarsi al valore unitario di €/mq 350,00, valore medio tra quelli sopra citati. Si riassumono in tabella le superfici ed i relativi valori:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp. 291 sub 2,3,7,8,9 mapp. 374 sub 1	Abitazione	Primo	23,42	1,00	23,42	400,00	8.197,00
	Abitazione	Primo	60,80	1,00	60,8	400,00	21.280,00
	Capannone	Terra	1.198,14	1,00	1198,14	400,00	419.349,00
	Centrale Termica	Terra	74,91	0,25	18,73	400,00	6.554,63,00
	Area + Vasche	Terra	1.278,49	0,10	127,85	400,00	51.139,52
<b>TOTALE</b>							<b>506.520,15</b>

Per il calcolo del valore del diritto di superficie i fini dell'affrancazione lo scrivente moltiplicherà la superficie del mappale 291 per il valore unitario di €/mq 7,00. Detto valore è stato comunicato dall'ufficio tecnico del Comune di Borgo San Giacomo come indicativo, dovrà essere comunque predisposta idonea richiesta che comporterà il calcolo del valore di affrancazione puntuale da parte dell'ente preposto. Esclusa dal calcolo la superficie del mappale 374 perché, come anzidetto, in piena proprietà.

Valore Diritto di Superficie = Superficie Fondiaria mappale 291 x €/mq 7,00

**Valore Diritto di Superficie = 2.668,00mq x 7,00 €/mq= 18.676,00 €**

Lo scrivente, inoltre, sconta dal valore determinato in tabella anche le spese, seppur ipotizzate, necessarie alla demolizione dei corpi di fabbrica, i divisori interni ed i soppalchi non autorizzati. La demolizione riguarderà anche la tettoia su cui è posata parte dell'impianto fotovoltaico. Il valore indicato è da ritenersi comprensivo delle opere necessarie allo spostamento della porzione di impianto fotovoltaico.

**Demolizioni e spostamenti = 25.000,00 €**

Viene applicato anche uno sconto del 5% relativo ad eventuali vizi occulti in ragione, ovvero difetti dell'immobile che lo rendono inidoneo all'uso a cui è destinato o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, anomalie comunque non evidenti o non facilmente riconoscibili al momento del sopralluogo di accertamento effettuato dallo scrivente, ma che potrebbero manifestarsi successivamente. Si precisa la percentuale dei "vizi occulti" è a compensazione, anche, per eventuale mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerato,

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo esposto in perizia per allineamento dell'immobile alla normativa vigente, vista anche la vetustà di impianti e le certificazioni degli stessi alla data di costruzione, vista anche l'impossibilità dello scrivente di verificare se sono o meno state effettuate modifiche successive.

**Detrazione per vizi occulti:**  $506.520,15 \text{ €} \times 5\% = 25.326,01 \text{ €}$

Si provvede poi alla valutazione dell'impianto fotovoltaico posato in copertura e per la quale, la procedura conferma di percepire regolarmente un canone per l'energia prodotta, non utilizzata ed immessa in rete. Si precisa che l'impianto fotovoltaico vada considerato come miglioria dell'immobile per cui è a servizio. L'impianto non ha una propria unità immobiliare ed anche i contratti di scambi dell'energia sul posto sono riferiti all'unità immobiliare produttiva, dimostrazione che l'impianto è legato al fabbricato su cui è posato. Per la determinazione del valore dell'impianto fotovoltaico si provvederà alla determinazione con il metodo del costo storico ammortizzato, si provvederà, dunque, alla determinazione del valore iniziale dell'impianto (cioè il costo sostenuto per l'acquisto, l'installazione e la messa in funzione), al netto dell'ammortamento accumulato (ripartizione sistematica del costo nel tempo), ed eventualmente di perdite durevoli di valore (impairment).

Ovvero:

*Valore netto contabile = Costo storico – Ammortamenti – Perdite di valore (se presenti)*

Si riportano le caratteristiche dell'impianto (si considera un solo impianto della potenza totale anche se in realtà sull'immobile sono presenti due impianti) fotovoltaico installato nel 2010 in Comune di Borgo San Giacomo (BS) via dell'ecologia 12-14, latitudine 45.345451 longitudine 9.986808. L'impianto si divide in due superfici di pannelli, la prima con potenza nominale 126 Kwp e la seconda con potenza nominale 42 kwp. La prima parte è orientata verso sud (orientamento 7 gradi) con pendenza 6 gradi.

La prima parte dei pannelli è posata sulla copertura del capannone ed ha potenza totale di 124.50 kw divisi in generatore 1 potenza WP tot= 19.50 Kw con moduli AS-TECN. AS603M250W, inverter SMA, SUNNY MINI CENTRAL 10000TL, 10000W configurazione 3 stringhe da 13 moduli x 2 inverter, Generatore 2 potenza WP tot= 105 Kw con moduli AS-TECN. AS603M250W, inverter SMA, SUNNY MINI CENTRAL 10000TL, 10000W configurazione 3 stringhe da 14 moduli x 10 inverter.

La seconda parte è posata in parte sulla copertura del capannone con generatore 1 potenza WP tot= 31.50 kw con moduli AS-TECN. AS603M250W, inverter SMA, SUNNY MINI

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

CENTRAL 10000TL, 10000W configurazione 3 stringhe da 14 moduli x 3 inverter e la seconda parte sulla tettoia sottostante con generatore 2 potenza WP tot= 10.5 Kw con moduli AS-TECN. AS603M250W, inverter SMA, sunny boy 5000TL 5000W configurazione 11 moduli + 10 moduli x 2 inverter

Gli impianti sono stati posati a cavallo del 2010 e 2011 con posa contatori di scambio nel 2012. Il tempo di utilizzo previsto verrà comunque conteggiato con decorrenza 2010. Si riportano le fatture d'acquisto (per privacy non si riportano i nominativi delle ditte):

- 1) fatt. 493 del 17/09/2010 imponibile 109.200,00 € IVA 10.920,00 €
- 2) fatt. 494 del 17/09/2010 imponibile 273.000,00 € IVA 27.300,00 €
- 3) fatt. 506 del 01/10/2010 imponibile 81.900,00 € IVA 8.190,00 €
- 4) fatt. 2247 del 25/10/2010 imponibile 36.336,81,00 € IVA 7.267,36 €
- 5) fatt. 723 del 21/12/2010 imponibile 54.600 € IVA 5.460,00 €
- 6) fatt. 3 del 17/01/2011 imponibile 18.900,00 € IVA 1.890,00 €
- 7) fatt. 66 del 31/05/2012 imponibile 1.200,00 € IVA 120,00 €
- 8) fatt. 38 del 30/06/2011 imponibile 4.900 € IVA 980,00 €

Totale costi di acquisto = 580.036,81 € di imponibile

Dettagli impianto:

- Anno di installazione: 2010
- Costo totale: €580.036,81
- Potenza complessiva: 168 kWp
- Durata utile stimata: 25 anni
- Durata trascorsa: 15 anni (dal 2010 al 2025)
- Durata residua: 10 anni

Coefficienti di deprezzamento:

- Pannelli fotovoltaici: 4% annuo
- Inverter: 7% annuo

Calcolo del valore residuo:

- Pannelli fotovoltaici  
Valore residuo : € 580.036,81 x (1-(0,04 x 15)) = € 580.036,81 x 0,4 = € 232.014,72
- Inverter  
Valore residuo : € 580.036,81 x (1-(0,04 x 15)) = € 580.036,81 x 0,4 = € 232.014,72

**Valore residuo totale stimato : € 261.016,56**

Anche per il valore residuo dell'impianto fotovoltaico si ritiene opportuno un ragguaglio del 10% per eventuali vizi ed a compensazione di eventuali manutenzioni:

**Detrazione vizi occulti impianto Fotovoltaico = € 261.016,56 x 10% = € 26.101,65**

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B



**Riepilogo:**

Valore immobile	506.520,15 €
Valore impianto fotovoltaico	261.016,56 €
Detrazione per affrancazione	-18.676,00 €
demolizioni e spostamenti	-25.000,00 €
vizi occulti immobile	-25.326,01 €
vizi occulti fotovoltaico	-26.101,65 €

**TOTALE 723.085,07 €**



**3. GENERALITA' E PREMESSE**

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 29/05/2025

L'esperto incaricato

Geom. Aldo Astolfi



La società incaricata

Avacos s.r.l.



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

