

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **n°189/2019**
... ..omissis.....

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dr.ssa. Emanuela Piacentini

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO

La curatrice fallimentare dr.ssa Emanuela Piacentini ha conferito l'incarico di cui sotto al sottoscritto dott. Arch. Nicola Faustini nato a Brescia il 17/04/1974, residente in Brescia (BS) via degli armaiuoli n.19, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2049 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 681, per la valutazione dei beni immobiliari di proprietà del fallimento.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico in data 28/11/2019, confermando l'incombenza affidatagli **secondo i seguenti adempimenti:**

a. Immobili siti in comune di Rezzato, via Giovanni XXIII n.66/68

- a.1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- a.2. una sommaria descrizione del bene;
- a.3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- a.4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- a.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- a.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- a.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- a.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- a.9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Valutazione della quota del diritto di usufrutto dei seguenti immobili intestati ai soci:

b. ...omissis...

50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Alessandro Manzoni 21;

c. ...omissis...

50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Torquato Tasso 9

PREMESSA

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito ,anche per via telematica, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Brescia (Catasto Terreni e Fabbricati);
- Accesso agli atti presso ed incontro con i tecnici comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato
- Catasto Regionale Certificazione Energetica degli Edifici
- Consorzio di Bonifica del medio Chiese

ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite dal Curatore Fallimentare Dr.ssa. Emanuela Piacentini, ha esperito gli opportuni sopralluoghi, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talchè redige la seguente perizia con la precisazione che la determinazione delle superfici commerciali è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e verificate in situ con decimetro laser.

Indice generale

RELAZIONE DI STIMA.....	1
PREMESSA.....	3
a. Immobili siti in comune di Rezzato, via Giovanni XXIII n.66/68.....	6
RELAZIONE DI PERIZIA.....	6
a.1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	6
a.2. Una sommaria descrizione del bene.....	7
a.3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi [...].	8
a.4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...].	9
a.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati [...].	9
a.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché L'esistenza della dichiarazione di agibilità [...].	10
a.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria [...].	11
a.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi [...].	12
a.9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto [...].	12
a.10 Criteri di valutazione del fabbricato.....	12
a.11 Valutazione del Fabbricato.....	15
Elenco allegati parte a. Immobili siti in comune di Rezzato, via Giovanni XXIII n.66/68.....	16
Valutazione della quota del diritto di usufrutto dei seguenti immobili intestati ai soci: b. ...omissis... - 50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Alessandro Manzoni n.21.....	17
RELAZIONE DI PERIZIA.....	17
b.1 L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	17
b.2. Una sommaria descrizione del bene.....	18
b.3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi [...].	19
b.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati [...].	19
b.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché L'esistenza della dichiarazione di agibilità [...].	20
b.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria [...].	20
b.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi [...].	20
b.10 Criteri di valutazione dei fabbricati.....	20
b.11 Valutazione del Fabbricato.....	21

Elenco allegati parte b. ...omissis... - 50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Alessandro Manzoni n.21.....	22
Valutazione della quota del diritto di usufrutto dei seguenti immobili intestati ai soci: c. ...omissis... - 50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Torquato Tasso n. 9.....	23
RELAZIONE DI PERIZIA.....	23
c.1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	23
c.2. Una sommaria descrizione del bene.....	24
c.3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi [...].	24
c.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati [...].	25
c.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità [...].	25
c.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria [...].	26
c.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi [...].	27
c.11 Valutazione del Fabbricato.....	28
Elenco allegati parte c. ...omissis... - 50% usufrutto su immobile in Rezzato (Bs) via Torquato Tasso n. 9:.....	29

a. Immobili siti in comune di Rezzato, via Giovanni XXIII n.66/68

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia di cui al punto a. sito in Comune di Rezzato via Papa Giovanni XXIII n.66/68, il giorno 20 Dicembre 2019 alle ore 10:00.

In tale occasione lo scrivente ha accertato l'ubicazione dell'immobile e ne ha verificato la consistenza prendendo cognizione dello stato di fatto.

a.1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Gli immobili siti in **via Papa Giovanni XXIII n.66/68** si trovano all'interno di un lotto di forma allungata ed irregolare in una zona che il Piano di Governo del Territorio del comune di Rezzato indica a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto confina:

a Nord con la particella 222, 273 e 277 del Foglio 18 (lotti di altra proprietà)

ad Est con la via pubblica Papa Giovanni XXIII e con la particella 225 del Foglio 18 (lotto di altra proprietà)

a Sud con le particelle 234, 270, 276 del Foglio 18 (ferrovia)

e a Sud-Ovest, con confine che segue una linea curva, con la particella 168 del Foglio 18.

Si veda allegato a.1.1. Mappa Catastale

Il lotto è suddiviso in due **particelle** catastali appartenenti al **Foglio NCT/18** del Comune di Rezzato:

la n. **223**, su una piccola porzione del lato ovest, ove insiste una cabina di trasformazione elettrica, rendita 125,50 €

e la n. **224** dove, all'interno di una corte comune, si identificano:

con il **sub.1** un capannone ad uso laboratorio industriale in categoria D/7, con annessi uffici a piano terra e spogliatoi, archivio e centrale termica al piano interrato, rendita 6.610,65 € ;

con il **sub.2** un capannone ad uso magazzino con annessa tettoia di collegamento al sub.1 in categoria D/8, rendita 3.392,09 €

con il **sub.3** un appartamento di servizio al piano primo, sopra gli uffici, in categoria A/2 classe 5, 4,5 vani, rendita 348,61 €

e con il **sub.4** un'autorimessa in categoria C/6, classe 4, 13 mq, rendita 32,90 €

Proprietà per 1/1	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo Rezzato (BS)	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Cabina elettrica	Rezzato	NCT/18	223		via Papa Giovanni XXIII, Piano T	D/1			€ 125,50
Capannone -Lab.	Rezzato	NCT/18	224	1	via Papa Giovanni XXIII, Piano T, -1	D/7			€ 6.610,65
Magazzino-Tettoia	Rezzato	NCT/18	224	2	via Papa Giovanni XXIII, Piano T	D/8			€ 3.392,09
Appartamento	Rezzato	NCT/18	224	3	via Papa Giovanni XXIII, Piano 1	A/2	5	4,5 vani	€ 348,61
Box auto	Rezzato	NCT/18	224	4	via Papa Giovanni XXIII, Piano T	C/6	4	13 mq	€ 32,90

Si vedano le visure (allegato a.1.2) e le planimetrie catastali allegate (allegato a.1.3).

a.2. Una sommaria descrizione del bene

Il compendio sinteticamente è composto da una cabina elettrica, da due capannoni collegati da un'ampia tettoia, da una palazzina e dal cortile comune il tutto occupa un'area complessiva di circa 4.495,00 mq.

Il lotto, identificato alla particella 224, è accessibile da via Papa Giovanni XXIII, tramite un ingresso pedonale e due carrabili di cui, quello più a sud di ampie dimensioni adatto ai grandi automezzi grazie anche al piazzale pubblico di manovra esterno, è dotato di cancello scorrevole ad apertura automatica. L'area scoperta del lotto, ad eccezione del giardino fronte uffici e dell'aiuola nella parte sud, risulta interamente asfalta e quindi utilizzabile come area di stoccaggio esterna, di movimentazione o parcheggio. Il lotto è interamente recintato.

La cabina elettrica, identificata alla particella 223 del Foglio NCT/18, è un piccolo edificio indipendente di circa 33 mq altezza 2,60 m, del tipo in calcestruzzo prefabbricato "modulo", ha autonomia funzionale ed accesso indipendente dalla via pubblica e si colloca all'incirca a metà del lato Est dell'area.

I due capannoni, disposti con l'asse longitudinale lungo la direttrice nord-sud del lotto sono collegati da una **tettoia** ed una **palazzina** di due piani fuori terra è addossata al capannone più a nord sul lato strada (Est del lotto). Complessivamente gli edifici si trovano in buono stato di manutenzione anche in considerazione della vetustà essendo stati edificati tra il 1994 e il 1995.

La palazzina è costruita con tecnologie di tipo tradizionali (strutture in muratura portante e calcestruzzo armato). A piano terra sono presenti tre locali ad uso ufficio tra loro comunicanti di cui quello più a nord direttamente collegato con il capannone industriale (sub.1) e un servizio igienico con antibagno, per complessivi 94,05 mq. Al piano interrato si trovano due locali spogliatoio, la centrale termica a servizio degli uffici e un archivio per complessivi 121,55 mq, il tutto accessibile tramite una scala posta all'interno del laboratorio. Gli uffici sono dotati di impianto elettrico, telefonico, di riscaldamento a ventilconvettori con caldaia murale a gas metano e sistema di raffrescamento con pompa di calore. I serramenti degli uffici sono in alluminio con vetrocamera, probabilmente non a taglio termico. Nella porzione più a nord della palazzina, sempre a piano terra, si trovano l'autorimessa di 13 mq (sub.4) e le scale di accesso all'appartamento di servizio (sub.3) posti al piano primo. Quest'ultimo è composto da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e una lavanderia. Nonostante si trovi in buone condizioni di manutenzione in tutti i locali sono presenti formazioni di muffa a soffitto, dovute probabilmente ad un errore di costruzione della copertura. L'appartamento risulta impiantisticamente indipendente essendo dotato di impianto elettrico, di telefonia, di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale a gas metano e sistema di raffrescamento con spilt e pompa di calore propri. I serramenti dell'appartamento, analoghi a quelli degli uffici, sono in alluminio

con vetrocamera, probabilmente non a taglio termico.

La superficie lorda dell'appartamento, esclusi gli accessori, è di circa 98 mq. L'accesso all'appartamento e all'autorimessa avviene dalla porzione più a nord della corte comune, fisicamente separata dal resto del cortile con recinzione leggera, servita da un cancello carraio indipendente a da apertura manuale.

I **capannoni** e la tettoia hanno una struttura in travi e pilastri in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato precompresso, con pannelli di tamponamento appesi. Sono dotati di alte finestre a nastro del tipo U-glass per l'aerazione e l'illuminazione naturale, di impianti elettrici (illuminazione e forza motrice) ma non di impianto di climatizzazione.

Il **laboratorio industriale** (capannone a nord - **sub.1**) ha una superficie di 988,14 mq (lunghezza 38,5 e larghezza 25,8 m) e un'altezza libera di 7,5 m; all'interno è presente un carroponete della portata di 10t e le 4 macchine per lo stampaggio delle plastiche (non considerati nella presente valutazione). Sono presenti due accessi carrai sul lato Sud, di cui uno coperto, e porte pedonali su ogni lato oltre al collegamento diretto agli uffici e le scale di accesso al piano interrato della palazzina. Esternamente, sul lato Ovest, si trovano due ripostigli con accessi esterni di complessivi 26 mq.

La **tettoia** di collegamento tra i due capannoni ha forma trapezoidale, una superficie di 143,58 mq e un'altezza libera di circa 5 m, copre uno degli accessi carrai del laboratorio industriale e quello di accesso al magazzino ed ha una apertura verso il lato Est del cortile.

Il **magazzino** (capannone a sud - **sub.2**) ha una superficie di 821,25 mq (lunghezza 45,00 e larghezza 18,25 m) e un'altezza libera di 7,5 m. All'interno sono presenti un carroponete della portata di 10 t e una macchina per lo stampaggio della plastica (non considerati nella presente valutazione) . Vi è inoltre un **soppalco** (individuato con la lettera A *sull'Allegato a.2.1*) con struttura in **metallo** parzialmente indipendente da quella in calcestruzzo armato del capannone, con superficie lorda di pavimento pari a circa 84,00 mq. La parte sottostante il soppalco è chiusa da un serramento parzialmente vetrato e l'ambiente risulta dotato di climatizzatori del tipo a pompa di calore con emissione a split.

Il magazzino (sub.2) presenta un miglior stato di conservazione rispetto al laboratorio (sub.1) che risulta maggiormente sfruttato per la produzione

Esternamente è presente una rete di idranti posizionati sulle pareti perimetrali esterne di entrambi i capannoni, di cui non è noto lo stato di manutenzione.

Sul lato Est, addossate alla tettoia e al capannone industriale, sono presenti due **tettoie** con struttura in **metallo** e copertura in lamiera grecata di complessivi circa 158,00 mq una (individuata con la lettera C *sull' Allegato a.2.1*) di lunghezza 20,00 m e larghezza 5,90 m e l'altra (individuata con la lettera B *sull' Allegato a.2.1*) di lunghezza 10,40 e larghezza 3,80) con altezza libera di 5 m circa.

Si veda planimetria con l'indicazione degli edifici *Allegato a.2.1 planimetria edifici e il rilievo fotografico Allegato a.2.2*

a.3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi [...]

I beni immobili sopra descritti sono pervenuti all'intestatario ...**omissis**... con atto del Notaio Mario Mistretta repertorio 74145 del 17/12/2001, Raccolta 21580 registrato a Brescia il 28 dicembre 2001 al n.11563 priv.

2V, trascritto a Brescia il 14 Gennaio 2002 al R.G. n. 1442 e al R.P. n. 1020 esercitando l'opzione all'acquisto a seguito di leasing immobiliare.

L'immobile "cabina elettrica" identificata alla particella 223 del Foglio NCT/18 risulta gravata da servitù industriale con atto in data 26/11/1993 n.99741/13374 di repertorio notaio Giulio Antonio Averoldi.

Gli immobili identificati alla particella 224 del Foglio NCT/18 sub. 1 e sub. 2, capannone uso laboratorio e capannone uso magazzino con relativi accessori, **risultano occupati dalle attrezzature e dai materiali industriali di produzione e gli uffici dagli arredi (non considerati nella presente valutazione) e liberi da persone e /o attività.**

Gli immobili identificati alla particella 224 del Foglio NCT/18 sub. 3 e sub. 4, **appartamento e autorimessa, sono affittati a persona fisica** con regolare contratto di locazione del tipo 4+4 anni a rinnovo automatico sottoscritto l'uno dicembre 2002 a Rezzato. Il contratto è stato rinnovato fino alla **scadenza del 30/11/2022** ed è registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/12/2018 n. prot. 1812317254941715.

Si precisa che l'accesso all'appartamento e all'autorimessa avviene dalla porzione più a nord della corte comune, fisicamente separata dal resto della corte con recinzione leggera, servita da un cancello carraio, ha quindi un alto grado di indipendenza.

Si veda Allegato a.3.1 Atto notarile di compravendita, a.3.2 Nota di trascrizione, a.3.3 Contratto d'affitto

a.4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

La realizzazione di parte della recinzione sul lato Ovest ha richiesto l'autorizzazione di "esecuzione nuovo muro di cinta in fregio alla roggia Ganassona in deroga alle distanze minime previste dal R.D. 368/1904" regolarmente rilasciata da parte del **Consorzio di Bonifica del medio Chiese con prot.1267 del 07/02/1996**. L'autorizzazione riporta al punto 7) **il canone annuo ricognitorio** dovuto dal proprietario (pari all'epoca a 25.000 Lire) aggiornato, su base dell'indice ISTAT, a **31,10 €** e al punto 8) **l'obbligo di richiamare espressamente tale autorizzazione negli atti notarili ad ogni trasferimento di proprietà.**

Vedasi allegato *a.4.1 Autorizzazione Consorzio Bonifica Medio Chiese*

a.5. I l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati [...]

Presso la conservatoria dei Registri Immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2013 — Registro Particolare 1626 Registro Generale 10506
Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 101491/37699 del 26/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTROLLO del 19/06/2015 — Registro Particolare 3451 Registro Generale 20399
Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 58264/20912 del 16/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTROLLO del 22/08/2019 - Registro Particolare 6711 Registro Generale 38354
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2841 del 03/06/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Vedasi Allegato a.5.1_Ispezioni ipotecarie

a.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché L'esistenza della dichiarazione di agibilità [...]

Il capannone ad uso laboratorio, il capannone ad uso magazzino, la tettoia di collegamento, la palazzina uso uffici/residenza e la cabina elettrica sono stati edificati con regolari permessi edilizi, sono state rilasciate dal Comune competente i relativi certificati di agibilità e abitabilità, come sotto elencati, e correttamente registrati presso L'agenzia delle Entrate e del Territorio come sopra descritto.

- a.6.1 Concessione edilizia 99/93 del 09/07/1993 edificazione Capannone laboratorio Industriale e Palazzina
- a.6.2 Concessione edilizia 13/94 del 16/02/1994 e n. 94/0015 di Pratica Edilizia variante edificazione Ripostigli esterni
- a.6.3 Concessione edilizia 123/94 del 19/10/1994 e n. 94/121 di Pratica Edilizia recinzioni e passi carrai
- a.6.4 Concessione edilizia 73/95 del 26/07/1995 n. 95/0087 di Pratica Edilizia edificazione capannone magazzino e tettoia di collegamento
- a.6.5 Concessione edilizia in sanatoria n. 75/s/1995 prot. n.3493/95 sanatoria esecuzione recinzioni difformi dal progetto
- a.6.6 Agibilità 03/95 del 26/05/1995 Agibilità Capannone industriale, uffici e servizi (sub.1)
- a.6.7 Abitabilità 04/95 del 26/05/1995 Appartamento (sub.3)
- a.6.8 Agibilità 37/95 del 26/05/1995 Agibilità Capannone ad uso Magazzino (sub.2)

Si vedano gli *allegati a.6.x* Titoli edilizi, come sopra numerati

Non risultano registrati presso il Catasto Regionale della Certificazione energetica degli Edifici Attestati di prestazione energetica in corso di validità necessari in caso di cessione per la parte uffici del sub.1 e per l'appartamento sub.3.

Le tettoie esterne con struttura metallica (individuate con la lettera B e C sull'immagine 1 e sull' Allegato a.2.1) edificate sul lato Ovest ed il soppalco (individuato con la lettera A sull'immagine 1 e sull' Allegato a.2.1) interno al Capannone uso magazzino (sub. 2) risultano edificati in assenza di regolari autorizzazioni edilizie e non sono riportati sulle planimetrie catastali, risultano quindi edificati abusivamente.

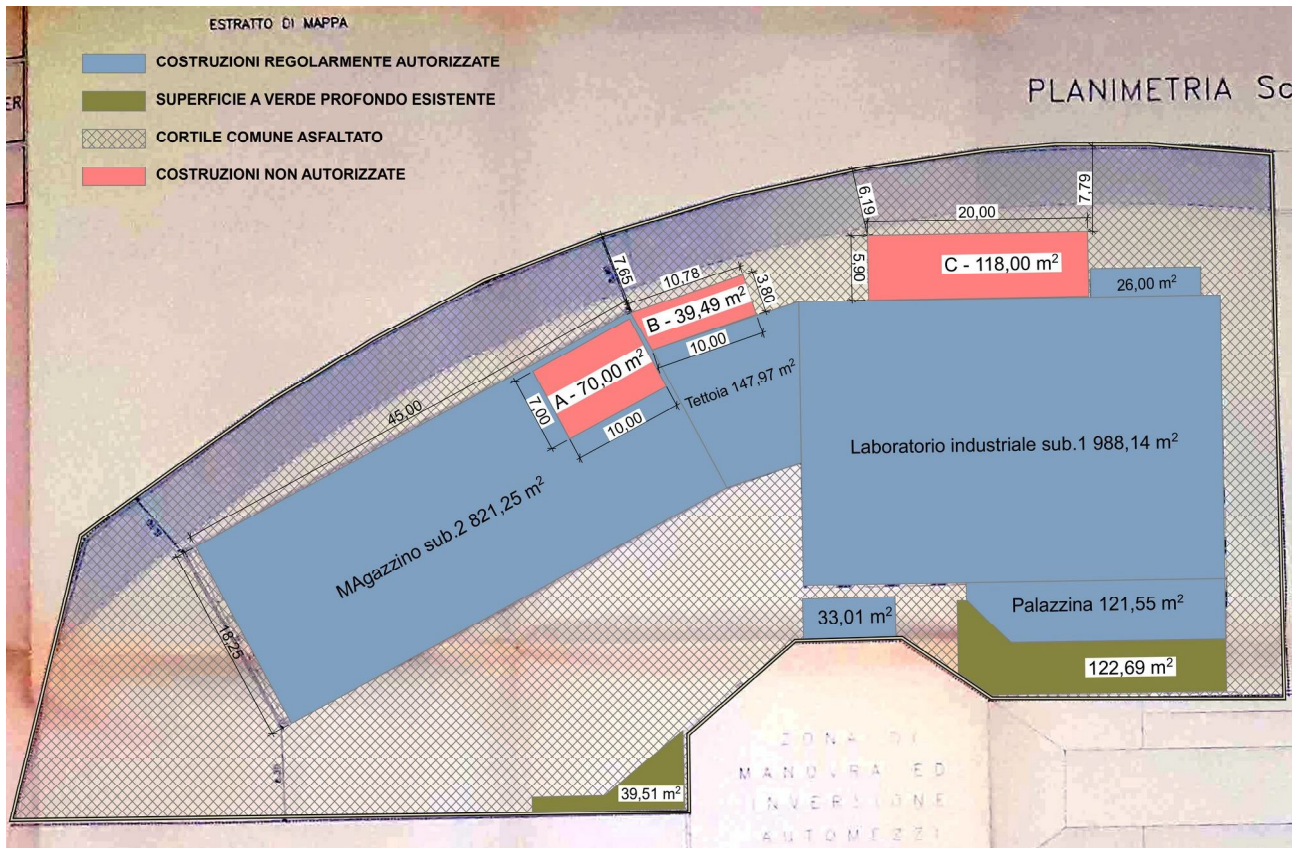


Immagine 1

a.7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria [...]

Per la possibilità di sanatoria degli abusi di cui sopra è necessario procedere alla verifica della doppia conformità come richiesto dall'art.36 "Accertamento di conformità" del **"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"** ovvero se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Verifica sanabilità al momento della presentazione della domanda.

Premesso che, come previsto dal **"Piano di Governo del Territorio"** vigente (2ª Variante luglio 2018)

- l'area in oggetto ricade in zona **D1 – Tessuto a destinazione produttivo artigianale prevalente** come da art. 28.1

- **la superficie del soppalco è da conteggiare come SLP (Superficie Lorda di Pavimento) (Art. 5 Definizioni, linguaggio, specifiche del PGT)**
- **le superfici delle tettoie con struttura in metallo sono da conteggiare come Superficie Coperta (avendo una profondità maggiore di 3,00 m) (Art. 5 Definizioni, linguaggio, specifiche del PGT)**

e che

- **la superficie minima a Verde Profondo esistente all'interno del lotto, pari a 163 mq, è inferiore a quella minima di 674,25 mq (pari al 15% di 4.495,00 mq di Superficie Fondiaria) richiesta per interventi edilizi di modifica all'edificio all'interno del Tessuto a destinazione produttivo artigianale prevalente"**

la sanatoria non risulta già ad oggi, momento dell'ipotetica presentazione della domanda, non applicabile e gli abusi dovranno quindi essere demoliti e rimossi.

Si vedano gli Allegati a.2.1 e Allegati a.7.1, a.7.2 Estratti Piano di Governo del Territorio, a.7.3.Estratto_PRG_1997

a.8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi [...]

Il compendio non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

a.9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto [...]

Richiamando quanto specificato al punto a.4. l'unica spesa fissa di gestione, oltre le imposte comunali normalmente previste, risulta essere il canone annuo "ricognitorio" dovuto al **Consorzio di Bonifica del medio Chiese**, rivalutato annualmente all'indice ISTAT, pari per il 2019 a euro 31,10.

Si veda l' *Allegato a.4.1_Consorzio Bonifica_Medio_Chiese*

a.10 Criteri di valutazione del fabbricato

Le caratteristiche intrinseche considerate, relative ai fabbricati in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- conformazione e destinazione d'uso;
- stato di manutenzione e grado di finitura.
- superficie commerciale;
- facilità di accesso viaria

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile alla data odierna, si è proceduto con metodo sintetico/comparativo, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni similari (il metro quadrato) tramite: indagine e rilevamento dei valori di compravendite, riguardanti altri immobili di caratteristiche analoghe, parametrizzate; assunzione di informazioni da operatori economici del settore

A tale valore andranno detratti i costi delle demolizioni degli abusi valutati pari a 5,000,00 € a seguito di verifica con gli operatori del settore demolizione.

Il valore così stimato è stato poi comparato con i prezzi indicati dal "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Brescia, rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia" relativo al periodo anno 2019 (ultimo disponibile), edito dalla Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Brescia tramite l'Azienda Speciale Pro-Brixia e con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Semestre 1 del 2019, ultimo ad oggi disponibile, per la zona di Rezzato.

Si precisa che il Piano di Governo del Territorio, all'Art. 28 Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale **non ammette "il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva e di conseguenza non è ammessa la cessione della residenza pertinenziale separatamente all'unità principale che deve rimanere a servizio dell'impianto produttivo."** è quindi parso corretto valutare l'appartamento come pertinenza "pregiata" degli edifici industriali e non come bene a sé stante.

La superficie commerciale è stata calcolata parametrizzando le superfici lorde reali degli ambienti secondo determinate caratteristiche quali la destinazione d'uso, le caratteristiche stereometriche (altezza interna) ecc. ed è stata suddivisa.

Si attribuisce superficie commerciale nulla alla Cabina elettrica individuata al foglio 18, particella 223 in quanto mero vano tecnico di servizio all'area e coperta da servitù industriale.

Si vedano allegati a.10.1 e a.10.2

Tabella calcolo Superficie Commerciale

Appartamento di servizio (sub.3)	Superficie	Parametro	Sup. Commerciale
Soggiorno, camere, bagni, ingresso,	98,05 mq	1	98,05 mq
Ingresso	11,50 mq	0,35	4,03 mq
Balcone	11,25 mq	0,25	2,81 mq
Garage	19,00 mq	0,5	9,50 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	104,89 mq
--------------------------------------	------------------

A - Capannone industriale (sub.1 e sub. 4)	Superficie	Parametro	Sup. Commerciale
Capannone industriale	988,14 mq	1	988,14 mq
Ripostigli	26,00 mq	1	26,00 mq
Uffici	94,05 mq	1	94,05 mq
Spogliatoio	121,55 mq	1	121,55 mq
Garage	13,00 mq	1	13,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			1.242,74 mq

B - Magazzino industriale (sub. 2)	Superficie	Parametro	Sup. Commerciale
Capannone	821,25 mq	1	821,25 mq
Tettoia	143,58 mq	1	143,58 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			964,83 mq

A + B SUPERFICIE COMMERCIALE	2.207,57 mq
-------------------------------------	--------------------

a.11 Valutazione del Fabbricato

In considerazione delle specifiche caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto delle unità immobiliari e delle aree esterne pertinenziali, così come rilevato attualmente, nonché dell'andamento del mercato immobiliare e in considerazione delle condizioni di vendita forzata del compendio, si attribuisce, in riferimento a febbraio 2020, un valore unitario per la **residenza di servizio industriale di 500,00 €/mq** e per i **capannoni industriali di 450,00 €/mq** **che prodotto per la superficie parametrizzata attribuisce un valore di stima di stima arrotondato per l'intero compendio di Euro 1.041.000,00**

500,00 €/mq x 104,89 mq =	52.445,00 €
450,00 €/mq x 2.207,57 mq =	993.406,50 €
<u>detratti i costi di demolizione</u>	<u>-5.000,00 €</u>
Valore di stima complessivo	€ 1.040.851,25

Si è proceduto inoltre a suddividere la superficie commerciale in vista di un possibile frazionamento dell'area, **facilmente ottenibile essendo i due capannoni funzionalmente indipendenti**. Ipotizzando un utilizzo comune del cortile e in considerazione dei migliori accessi carrai e della minor usura del capannone a magazzino sub. 2 si attribuisce a quest'ultimo un valore unitario leggermente superiore, pari a 480,00 €/mq

A - Capannone industriale e palazzina (sub.1 e sub. 3 e 4)

500,00 €/mq x 104,89 mq =	52.445,00 €
450,00 €/mq x 1.242,74 mq =	559.233,00 €
<u>detratti i costi di demolizione (solo tettoie) =</u>	<u>-2.000,00 €</u>
Valutazione di stima	€ 609.678,00

Valore di stima del solo Capannone industriale (sub. 1) con appartamento (sub. 3) e autorimessa (sub. 4) di 609.700,00 € in caso di frazionamento.

B - Magazzino industriale (sub. 2)

480,00 €/mq x 964,83 mq =	463.118,40 €
<u>detratti i costi di demolizione (solo soppalco) =</u>	<u>-3.000,00 €</u>
Valutazione di stima	460.118,40 €

Valore di stima del solo Capannone a Magazzino (sub. 2) di 460.100,00 € in caso di frazionamento.

Elenco allegati parte a. Immobili siti in comune di Rezzato, via Giovanni XXIII n.66/68

- a.1.1.Mappa catastale
- a.1.2.Visura_Catastale
- a.1.3.Planimetrie catastali
- a.2.1_Planimetria_edifici
- a.2.2.Rilievo fotografico
- a.3.1_Atto notarile compravendita
- a.3.2_Nota di Trascrizione_RG1442-RP-1020
- a.3.3_Contratto di Locazione
- a.4.1_Consorzio Bonifica Medio Chiese
- a.5.1_Ispezioni ipotecarie
- a.6.1_Concessione 99-93
- a.6.2_Concessione_13-94
- a.6.3_Concessione_123-94_Recinzioni_Passi Carrai
- a.6.4_Concessione_73-95_Costruzione-Magazzino
- a.6.5.CE_sanatoria recinzioni
- a.6.6_Agibilità_sub1_03-95
- a.6.7_Abitabilità_sub3_Appartamento_04-95
- a.6.8_Agibilità_sub2_Magazzino_37-95
- a.7.1_Estratto_PGT_PDR_NTA_APPR marzo 2019
- a.7.2_Estratto PGT_DdP_P0aa2_V_su base vigente
- a.7.3_Estratto_PRG_1997
- a.10.1_Agenzia Entrate – D1-Capannoni
- a.10.2_Probrixia stimeimmobili_capannoni
- a.10.3_Computo demolizioni abusi