

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.665/2019

Giudice delegato: **Dott-LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA
Con sede in BRESCIA- 25128 - Via REVERBERI N. 1
C.f.00385040175**

**IN PERSONA DEL SUO PRESIDENTE DOTT. ENNIO
ZANI.**

Rappresentato dall'Avvocato

**AVVOCATO ROBERTO GORIO
Con Studio in Via MORETTO N.67 25121 BRESCIA
Tel + 39 030/296571
C.F.GRO RRT 59A05 B157Q
E mail roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it**

Esecutato:

OMISSIS

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

**AVV. PAOLO BRENO
Con Studio in Via CORSICA N. 143
Comune di 25125 BRESCIA
Tel + 39 030 224241
E mail paolo.breno@brescia.pecavvocati.it**



Intervenuti alla data di stima

OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. ALBERTO EUGENIO GILBERTI
Via MARTIRI DELLA LIBERTA' 151
CF GLBLRT55M11G170L
Tel 0306840251
Fax 0306840251
Mail a.gilberti@tin.it
Pec albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine di BRESCIA N. 1173

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 14 GENNAIO 2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 21 GENNAIO 2020

Data della consegna del rapporto di valutazione 31 MAGGIO 2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 10 LUGLIO 2020



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

RIEPILOGO FINALE							
LOTTO N. 1 ED UNICO							
VALUTAZIONE DEL BENE	MAPPALE 234 SUBALTERNO 9					C/1	
UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA E PIANO PRIMO VALORE INTRINSECO COMPLESSIVO						0,00	477.778,18
DECREMENTO VALORE PER AFFITTO IN ESSERE	MEN	10	477.778,18	47.777,82	-47.777,82		47.777,82
DECREMENTO VALORE PER SITUAZIONE ECONOMICA ATTUALE							
	MEN	20	430.000,36	86.000,07	344.000,29		86.000,07
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA						EURO	344.000,29
Prima di effettuare l'offerta all'asta il partecipante deve conoscere che il bene è soggetto ai seguenti oneri :							
Sanatoria per difformità opere edilizie							2.000,00
Sanatoria per difformità catastali							1.000,00
Opere edilizie per la sistemazione dei difetti						NB.	
							rifacimento copertura
							41.802,08
							stuccature soffitto
							9.739,24
							chiusura breccia bagno
							550,00
						Totale	euro
							55.091,32
NB.	Tale importo dovrà essere ripartito con la proprietà sottostante nel rispetto degli artt. Del Codice Civile 1117 e seg.						



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 38
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 68
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 73
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 76-78
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta sono:

- **Eventuali vincoli a seconda il Tipo d'intervento Edilizio che si effettua , dovuti alla Classificazione del bene come definito nel PGT**
- **Contatti d'affitto in essere**
- **Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche**
- **Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche**
- **Opere di manutenzione varie e di rifacimento della copertura**



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sintesi	10
3.1	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione dettagliata	16
3.2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione difetti del bene.....	31
4.	Audit documentale e Due Diligence	38
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	62
4.2	Rispondenza catastale	68
4.3	Verifica della titolarità.....	72
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	76
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	78
7.	Analisi estimativa	81
8.	Riepilogo dei valori di stima	85
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	87
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	88



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- il giorno 21-01-2020 mi sono recato presso il Tribunale di Brescia per il ricevimento e per il giuramento dell'incarico
- il giorno 23-01-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio per richiedere visure , schede, estratto Mappa ed elaborati planimetrici relativi al bene esecutato
- il giorno 23-01-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione Ipotecaria
- il giorno 24-01-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione Ipotecaria
- il giorno 23-01-2020 su mia richiesta lo Studio Notaio Mazzola Pancera di Brescia mi invia copia Atto cambio denominazione Società Esecutata
- il giorno 24-01-2020 ho inviato comunicazione per mezzo di n. 2 distinte Raccomandata Ricevuta Ritorno alla Ditta Esecutata ed al suo rappresentante pro-tempore che il giorno mercoledì 26-02-2020 alle ore 9.30 verrà effettuato l'accesso al bene esecutato.**(vedi allegato n. 1)**
- il giorno 24-01-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale n. 1 ed ho richiesto copia di eventuali contratti di affitto in essere o cessati riguardanti il bene esecutato**(vedi allegato n. 2)**
- il giorno 27-01-2020 ho effettuato richiesta al Comune di Collebeato per l' accesso agli atti.**(vedi allegato n. 3)**
- il giorno 28.01-2020 il Custode Giudiziario mi comunica la data del suo accesso al bene esecutato.**(vedi allegato n. 4)**
- il giorno 04-02-2020 mi sono recato presso l'Archivio Notarile per richiedere Copia Atto di Compravendita del bene esecutato
- il giorno 04-02-2020 compare sul deposito della Memoria di Costituzione legale di parte esecutata **(vedi allegato n. 5)**
- il giorno 10-02-2020 mi sono recato presso l'Archivio Notarile per ritirare Copia Atto di Compravendita del bene esecutato
- il giorno 11-02-2020 mi sono recato congiuntamente al Custode Giudiziario presso il bene oggetto di esecuzione come auditore/presenziatore-vedi verbale Custode Giudiziario **(allegato n. 6)**
- il giorno 14-02-2020 concordato con le parte in causa il giorno dell'accesso al bene con il Custode Giudiziario , ho inviato richiesta di Autorizzazione al Giudice per il noleggio di un Cestello elevatore su automezzo, con il relativo operatore, per la rilevazione dello stato di fatto della copertura , causa di problematiche relative ad infiltrazioni di acqua al sottostante soffitto. Presento altresì un importo preventivo di spesa ad effettuare tale operazione **(allegato n. 7)**
- il giorno 17-02-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale n. 1 ed ho ritirato copia del contratto di affitto in essere riguardante il bene esecutato
- il giorno 20-02-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione Ipotecaria
- il giorno 20-02-2020 mi sono recato presso il Comune di Collebeato per l'inizio della consultazione delle pratiche edilizie riguardanti il bene esecutato
- il giorno 27-02-2020 mi sono recato presso il Comune di Collebeato per il seguito della consultazione delle pratiche edilizie riguardanti il bene esecutato



- il giorno 28-02-2020 , venerdì, concordato con le parte in causa, mi sono recato presso il bene oggetto di esecuzione per effettuare , tramite operatore con Cestello elevatore su automezzo, una rilevazione fotografica e de visu la situazione manutentiva della copertura , che interessa anche la parte eseguita , realizzata in lastre di Eternit originali alla età della edificazione (1989) , che , come lamentato dalla proprietà medesima, danno problemi di infiltrazione ai beni sottostanti di Piano Primo.
- il giorno 29-02-2020 , come concordato con le parte in causa, avvenuto il giorno dell'accesso al bene congiuntamente al Custode giudiziario, mi sono recato per effettuare l'accesso al bene e dare inizio alle operazioni di rilevazione metrica e fotografica .
- il giorno 02-03-2020 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione Ipotecaria
- il giorno 03-03-2020 ho inviato al Tribunale di Brescia richiesta di proroga consegna Relazione Peritale per la difficoltà data la sopraggiunta pandemia Covi19 di poter accedere con adeguata tempistica agli Uffici Pubblici. **(allegato n. 8)**
- il giorno 03-03-2020, mi sono recato presso il Comune di Collebeato per il seguito della consultazione delle pratiche edilizie riguardanti il bene eseguito
- il giorno 05-03-2020, mi sono recato presso il Comune di Collebeato per il seguito della consultazione delle pratiche edilizie riguardanti il bene eseguito
- il giorno 06-03-2020, mi sono recato presso il bene eseguito per continuare le operazioni di rilevazione metrica e fotografica
- il giorno 06-03-2020, Il Comune di Collebeato mi ha inviato telematicamente copia delle tavole grafiche dei progetti relativi al bene eseguito delle quali avevo fatto richiesta.
- in data 19-03-2020 mi è stata comunicata accettazione proroga consegna Relazione Peritale con termine consegna al 30 maggio 2020
- il giorno 05-05-20 il Signor Giudice prende atto della mia richiesta di noleggio di autocarro con cestello elevatore effettuata il 14 febbraio 2020 e domanda al Creditore procedente per l'autorizzazione alla spesa. **(allegato n. 7)**
- il giorno 12-05-20 il Creditore procedente , Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa, comunica il nulla osta al noleggio della piattaforma. **(allegato n. 7)**
-



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia **Brescia**

X Comune **COLLEBEATO**

Frazione

Località

Quartiere

X **OMISSIS**

X Civico **OMISSIS**

Zona **Industriale estrema SUD**

Mappa geografica



X Destinazione urbanistica dell'immobile del bene esecutato COMMERCIALE

X Tipologia immobiliare Capannone Industriale

X Tipologia edilizia dei fabbricati Capannone Industriale

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile Capannone industriale

X Dimensione Vedi scheda grafica al capitolo 3.1

X Caratteri domanda e offerta Leggera ripresa prima del Covid 19

X Forma di mercato Asta Giudiziaria

Filtering

X Fase del mercato immobiliare Leggera ripresa prima del Covid 19

Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione SINTETICA dell'immobile staggito

IL COMPLESSO INDUSTRIALE

Il bene esecutato è ubicato all'estrema periferia Sud del territorio del Comune di Collebeato, in zona industriale / artigianale, a confine est e sud con il Comune di Brescia.



vedi allegato 9

Il bene esecutato è parte di un complesso produttivo /industriale edificato nel periodo tra il finire degli anni 1980 ed i primi del 1990 . Il complesso , assieme ad altri edifici della stessa tipologia e destinazione produttiva , è stato regolamentato per la sua realizzazione da una Lottizzazione definita con una Convezione fra proprietari terrieri ed il Comune di Collebeato.

Il complesso Produttivo / Industriale , dai dati depositati presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Collebeato, ha una superficie lorda di pavimento di mq. 5.260,76 distribuita per circa mq. 3.857,32 al Piano Terra e circa mq. 1.403,44 al Piano Primo.

Il bene esecutato, come già detto , occupa solo una parte del Complesso Produttivo, ed alla data della presente Relazione è accatastato come Attività Commerciale (C / 1 Negozio). Nel corso



degli anni partendo dal quello della sua realizzazione, ha subito variazioni nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso



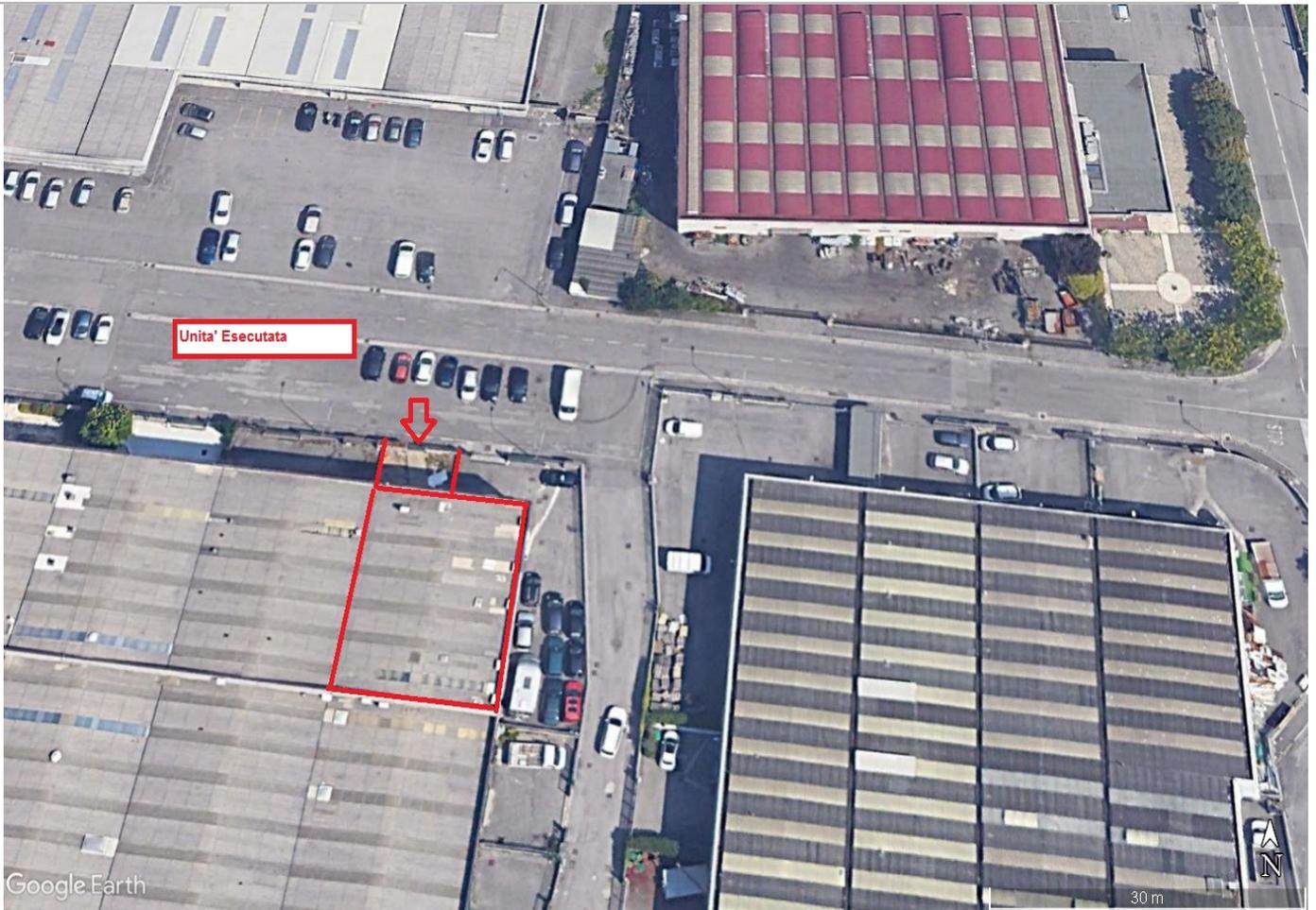
vedi allegato 9

L'accesso avviene da una strada interna (ex strada di lottizzazione) di Via Alcide De Gasperi al n. 31 .

Oggi il bene ha una superficie interna di circa mq. 359,39 così distribuita : mq.340,66 al Piano Primo ove si svolge l'Attività Commerciale (vendita on-line) e mq. 18,73 è l' Atrio di ingresso a Piano Terra ; questo è preceduto da un' area pavimentata e parte a verde che funge da ingresso /filtro dalla strada di Via De Gasperi. Questo spazio all'aperto pertinenziale ha una superficie di circa mq. 53,82.

Antistante l'ingresso vi è un parcheggio ad uso pubblico di notevoli dimensioni al servizio della attività produttive della zona.



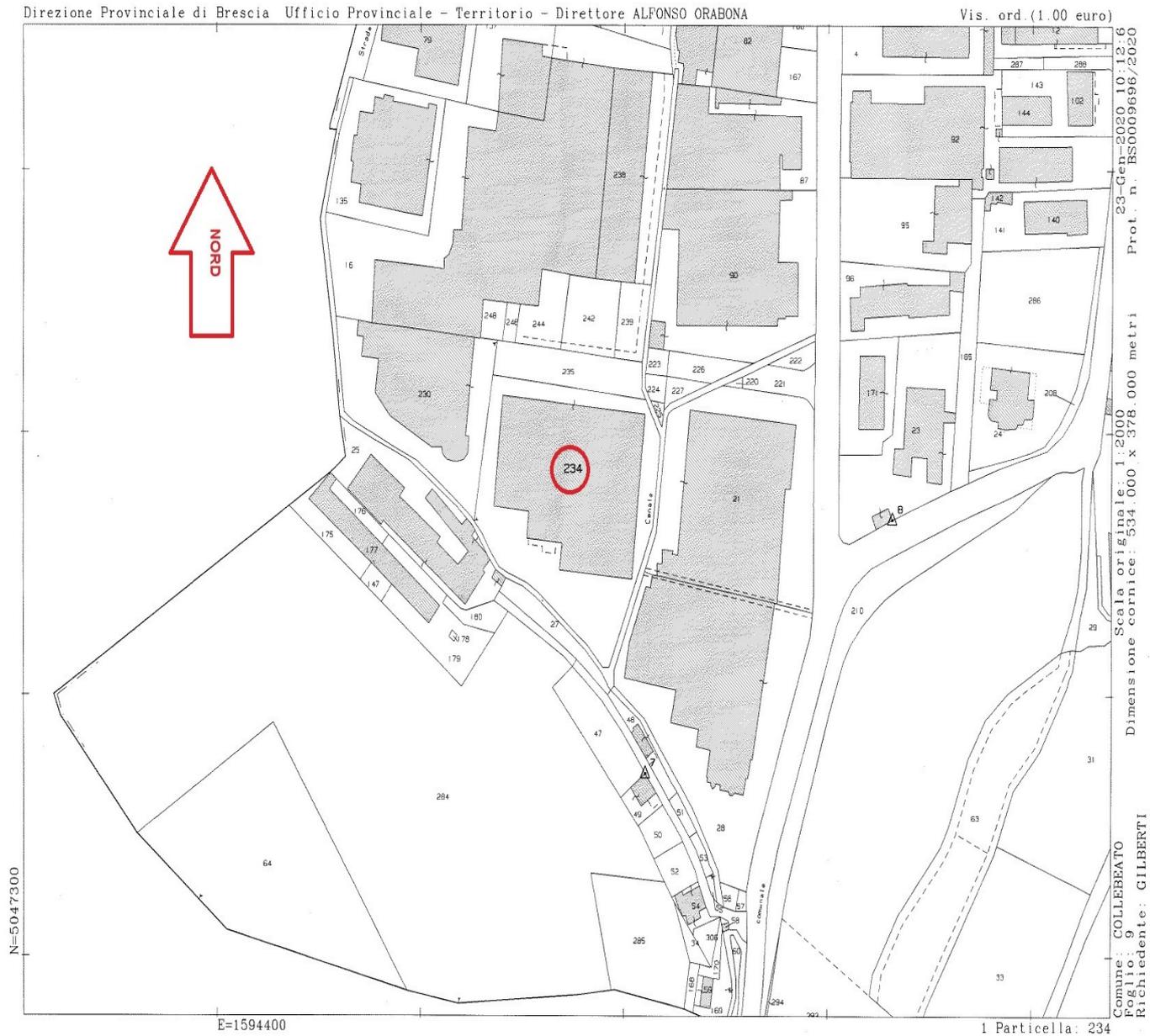


vedi allegato 9

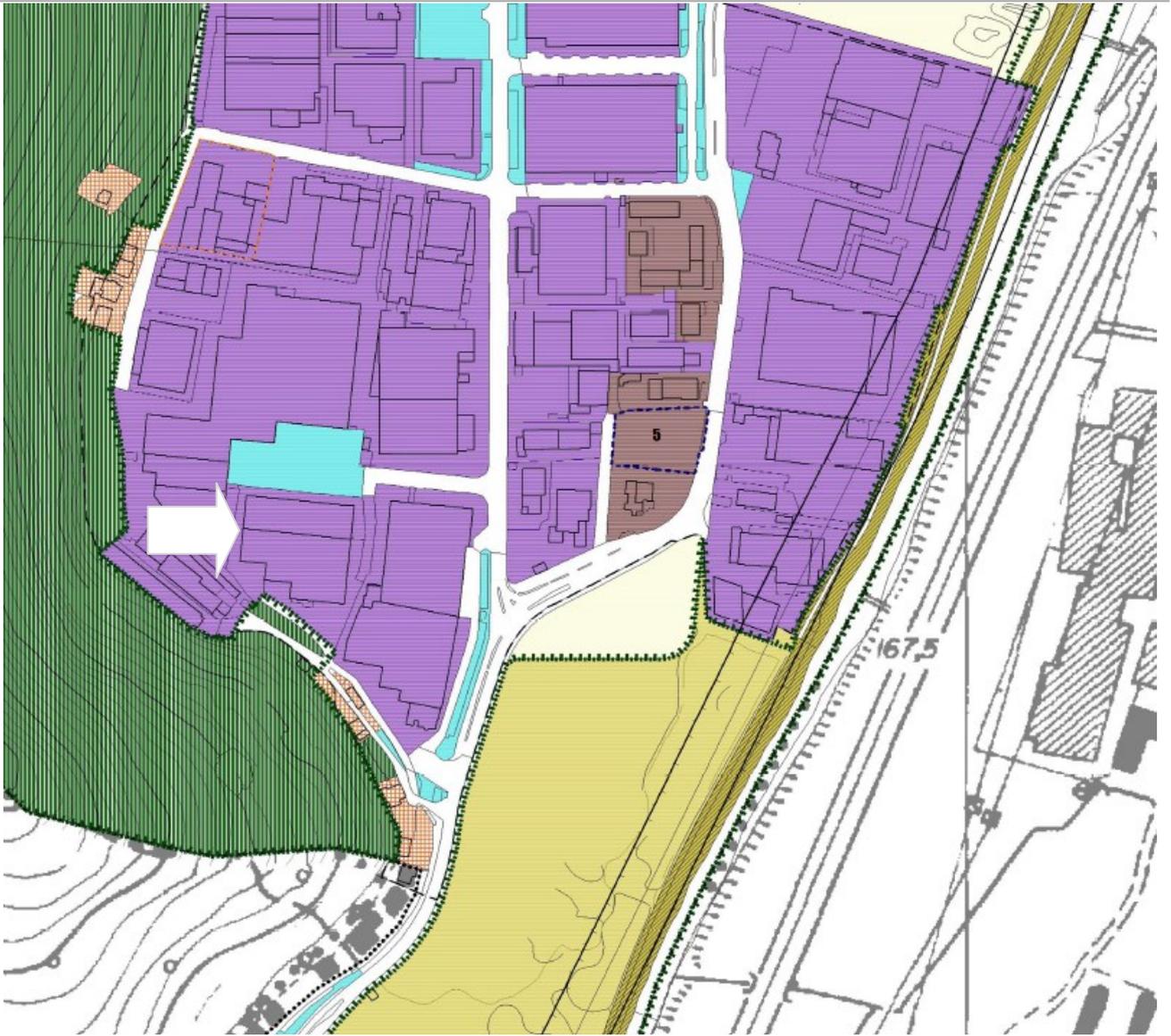


Fronte Nord- Vedi allegato 9





Estratto di mappa catastale Foglio 9 Particella 234 subalterno 9



Estratto di Planimetria PGT – Previsioni di Piano – Piano delle Regole – 2^ Variante 2019 -Tavola 3d
Area D (colorata in Viola) – Area per attività Produttive



Confini

Indicare i confini catastali

- X Nord Mappale 235
- X Sud Mappale 234 sub. vari
- X Est Mappale 234 sub.4
- X Ovest Mappale 234 sub.12

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto ANCHE graficamente da:
 - X Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - 28/02/2020 – 29/02/2020 – 06/03/2020
 - X Planimetria catastale
 - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	359,39	
Superficie secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Ingresso esterno	m ²	53,82	30 %

Superficie commerciale

m² 375,53



3.1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE ESECUTATO

N.B.

Per le fotografie in dimensione normale vedi il relativo documento. (vedi allegato n.38).Qui sono allegate delle miniature per l'identificazione ed il riferimento numerico.

Il bene esecutato è parte di un Capannone produttivo sito alla estrema periferia sud del territorio comunale di Collebeato.

Si sviluppa su due piani fuori terra .

Al Piano Terra è sito l'ingresso dalla traversa **OMISSIS**

, definito da un area esterna in parte pavimentata e in parte a verde, che conduce all'edificio ove un apertura automatica con serramento a vetro permette l'accesso all'interno del bene. Atrio d'ingresso con ampia scala a due rampe che sale al Piano Primo ove si sviluppa l'intera unità con destinazione commerciale (Locale commerciale per vendita on-line abbigliamento in generale e locali strettamente legati all'attività).

Il bene è dotato di impianto di riscaldamento centrale e canalizzato per mezzo di tubazione sottesa a soffitto visibile anche nelle fotografie allegate. Ogni locale principale inoltre è dotato di climatizzazione estiva per mezzo di ventilconvettori a parete o/a soffitto.

Il manto di copertura è realizzato in lastre di fibrocemento (eternit) appoggiate sulla struttura di copertura in tegoli di cemento prefabbricati , sulla quale "dovrebbe" * essere appoggiato isolamento in lana di roccia a rotolo tipo Isover . *(nell'ispezione alla copertura in lato sud all'interno del locale esposizione/negozio ho riscontrato la presenza di questa tipologia di isolamento, vedi anche le fotografie , ma non ho potuto accertare se tale rotolo di materiale isolante sia presente sull'intera superficie del soffitto dell' unità esecutata) (vedi fotografie n. 33 e n.34)

PIANO TERRA

Ingresso Esterno

E' uno spazio aperto, che dalla via interna a Via **OMISSIS**

, per mezzo di cancello in ferro ad apertura elettrica conduce all'interno della proprietà. Le dimensioni in pianta per la parte principale sono di circa mt. 5,70 per circa mt. 8,10 ed un altro spazio di circa mt. 1,60 per circa mt. 1,55 in aderenza al fronte dell'edificio, alla sinistra per chi entra. Lo spazio è caratterizzato dall'avere un gioco di pavimentazioni a differenti materiali (ghiaietto, ghiaia lavata) oltre ad avere anche parte di terreno vegetale piantumato. Dalle altre



proprietà confinanti (lato destro e sinistro) è separato da muretti in cls. con spessore di cm. 20 per una altezza da terra di circa mt.0,50 con soprastante inferriata con una altezza di circa mt.1,35 . La delimitazione della proprietà in oggetto sulla via interna di Via OMISSIS

è dettata sul lato sinistro del cancello d'ingresso dalla continuazione del muro e dall'inferriata descritti precedentemente, mentre il lato destro è un muro in cls , con un altezza di circa mt, 2,10 con all'interno i contatori dei vari servizi Superficie commerciale circa mq. 53,82



FOTOGRAFIA N. 5 INGRESSO

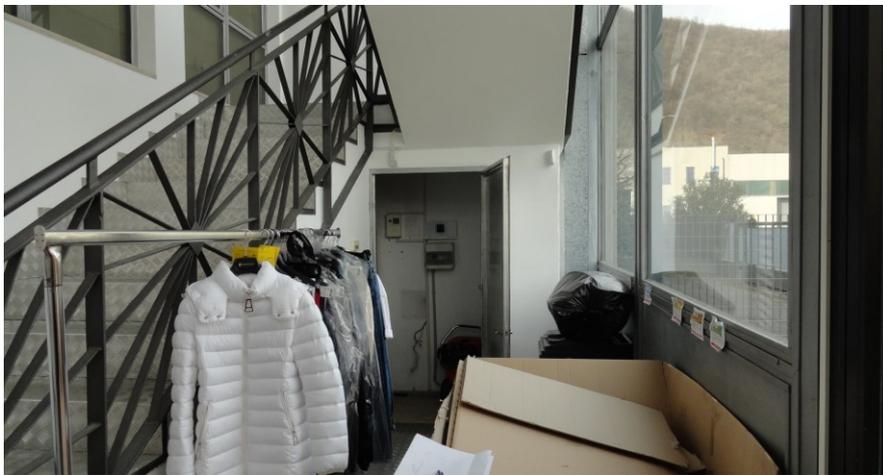
dall'alto in sequenza lato sinistro, vista centrale, lato destro

Atrio d'ingresso Interno

Si accede dall' esterno per mezzo di porta automatica in vetro a doppia anta. Ha dimensioni in pianta di circa mt.2,90 per circa mt. 5,90. La parete a Nord è realizzata in serramento di alluminio in lega leggera , parte a vetro e parte cieco, a tutt'altezza sino a continuare al Piano Primo Le altre 3 pareti sono in strutture . La scala che conduce al Piano Primo si sviluppa a doppia rampa,



realizzata in muratura (o cls) ed è rivestita con lamiere in acciaio striate. Ringhiera in ferro verniciata a disegno importante. Nel sottoscala è ricavato un locale ove sono inseriti i quadri elettrici generali del unità commerciale. Pavimento dell'atrio d'ingresso realizzato in lamiera di acciaio striata. Altezze del locale varie. Superficie commerciale mq.18,73



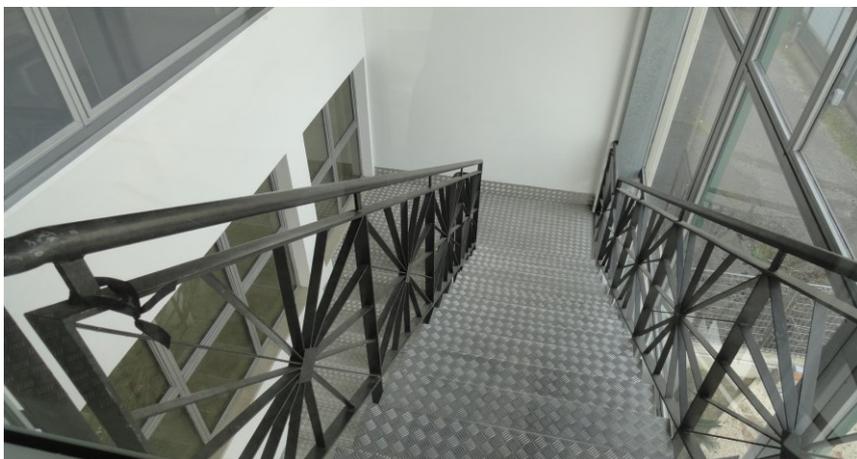
FOTOGRAFIA N. 6 – INGRESSO

INTERNO PIANO TERRA –SCALA CHE CONDUCE ALL'UNITA' DI PIANO PRIMO



FOTOGRAFIA N.7 – INGRESSO

INTERNO –PARETE NORD – IL NASTRO/FINESTRATO DI PIANO TERRA OCCLUDE LA VISTA DEL MURO A PRISMI DI ALTRA PROPRIETA'



FOTOGRAFIA N. 8 – INGRESSO

INTERNO PIANO TERRA –SCALA CHE CONDUCE ALL'UNITA' DI PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

Il Piano Primo è composto dai seguenti locali: Atrio d'ingresso, locale corridoio centrale che separa i seguenti ambienti : lato est _ locale Ufficio n. 1, locale Ufficio n.2, locale Campionature n. 1, locale Campionature n. 2 , locale Archivio _ ed in lato ovest il negozio esposizione merce ove al suo interno è ubicato il locale servizi igienici.

Nella parte terminale del corridoio "dividente" vi è il locale server .

Atrio d'ingresso

Si accede dal vano scala tramite porta automatica in vetro a tutta altezza .La prima parte dell'atrio di ingresso , che definirei atrio scala interno , è caratterizzato costruttivamente (a sinistra entrando) dall'essere realizzato con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore mm.60) di cui una parte circa mt.2,30 è a vetro tipo termopan , mentre il lato destro è costituito da una parete in cartone/gesso tinteggiata. Copertura in tegoli di cemento prefabbricati e tinteggiati. Sulla destra dell'atrio scala si accede con porta scorrevole in legno al locale commerciale /negozio/esposizione. I pavimento è in lamiera d'acciaio striata. Altezza locale circa h.mt 310.



FOTOGRAFIA N. 10 – ATRIO D' INGRESSO

A PIANO PRIMO –ALLA SINISTRA DELLA FOTOGRAFIA , NON VISIBILE, L'ACCESSO DIRETTO AL NEGOZIO / ESPOSIZIONE





FOTOGRAFIA N. 9 – ATRIO D' INGRESSO A PIANO PRIMO – ACCESSO DIRETTO CHE CONDUCE AL NEGOZIO / ESPOSIZIONE DI PIANO PRIMO

Proseguendo nel cammino si accede all'atrio vero e proprio che definisce gli spazi interni del bene. E' un locale a sviluppo regolare quadrato. La parete Nord è realizzata con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan. Le altre pareti sono realizzate in cartongesso. Copertura in tegole di cemento prefabbricati e tinteggiati. Il pavimento del locale è realizzato in monocottura ceramica. Altezza del locale circa mt.3,10. Superficie complessiva commerciale dell'atrio d'ingresso circa mq. 25,21



ATRIO D' INGRESSO A PIANO PRIMO –

FOTOGRAFIA N. 11 –

All'interno dell' atrio d'ingresso si aprono 3 porte in serramento di legno tamburato : n. 2 porte conducono ai locali Ufficio N. 1 e locale Ufficio N.2 , dalla terza porta si accede al corridoio centrale





FOTOGRAFIA N. 12 – ATRIO

D' INGRESSO A PIANO PRIMO – CORRIDOIO CHE CONDUCE AI VARI LOCALI

Locale Ufficio N.1

E' un locale a pianta quadrata con dimensioni scopabili di circa mt.4,45 x mt.4,05. Altezza circa mt. 3.10. Le pareti nord ed est sono realizzate con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan. Sino a metri 3,10 in altezza il serramento nord è provvisto di parte cieca (vedi fotografia esplicativa n. 12/bis) mentre la parte soprastante il serramento (al di sopra dei mt.2,30) è cassonettata con cartongesso a celare la struttura dell'edificio ed alcuni impianti tecnologici dell'unità. Le altre pareti dell'ufficio sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegole di cemento prefabbricati e tinteggiati. Superficie commerciale del locale mq.18,92



FOTOGRAFIA N. 12/BIS – UFFICIO N. 1 - PARTICOLARE

SERRAMENTO DI FACCIATA A NORD IN ALLUMINIO A TUTTA ALTEZZA

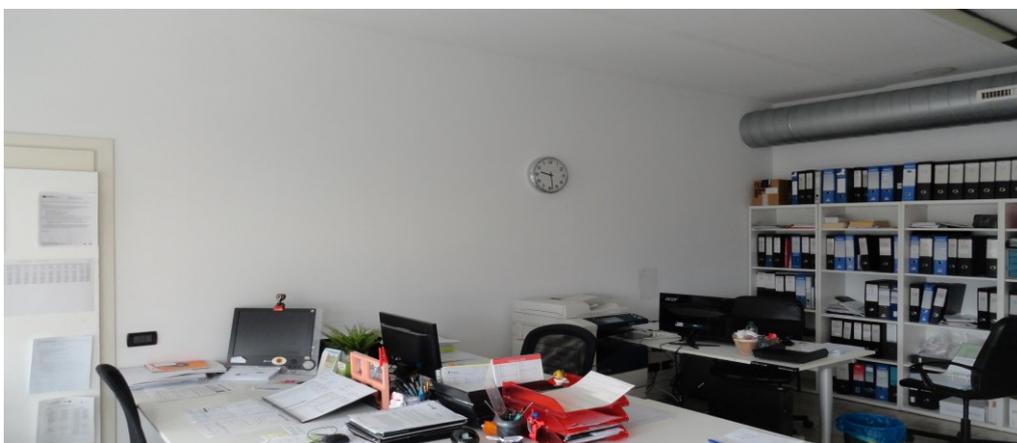


Locale Ufficio N.2

E' un locale a pianta rettangolare con dimensioni scopabili di circa mt.4,10x mt.6,50. Altezza locale circa mt 3.10 . Le pareti est è realizzata con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan . Sino a metri 3,10 la parte soprastante il serramento è cassonettata in cartongesso a celare la struttura dell'edificio ed alcuni impianti tecnologici dell'unità. Le altre pareti dell'ufficio sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegole di cemento prefabbricati e tinteggiati. . Superficie commerciale del locale mq.27,76



FOTOGRAFIA N. 13 – UFFICIO N. 2



FOTOGRAFIA N. 14 –

UFFICIO N. 2

Locale Campionature N.1

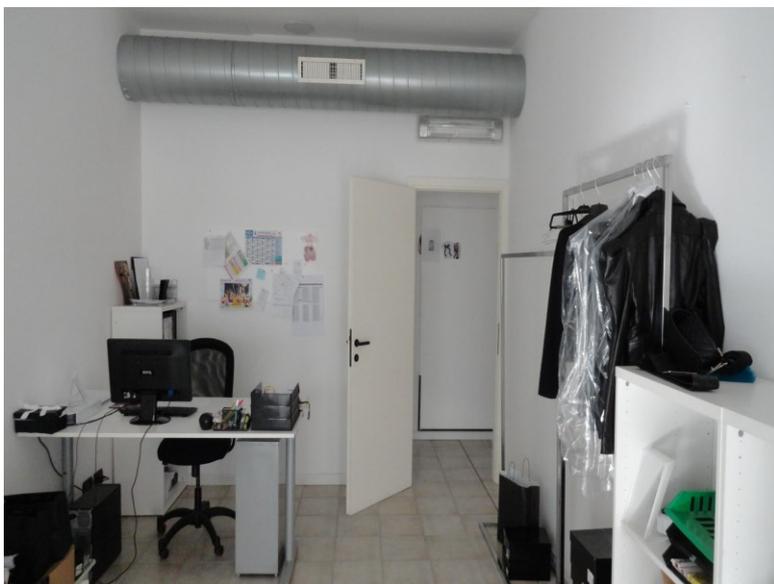
E' un locale a pianta rettangolare con dimensioni scopabili di circa mt.3,40x mt.6,50. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti est è realizzata con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan. Sino a metri 3,10 la parte soprastante il serramento è cassonettata in cartongesso a contenere la struttura dell'edificio e gli impianti dell'unità. Le altre pareti del locale sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di



spessore. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegole di cemento prefabbricati e tinteggiati. Superficie commerciale del locale mq. 23,14



FOTOGRAFIA N. 15 – LOCALE CAMPIONATURE N.1



FOTOGRAFIA N. 16 – LOCALE CAMPIONATURE

N.1



Locale Campionature N.2

E' un locale a pianta rettangolare con un rientro ad angolo accedendo , sul lato destro del locale . Dimensioni scopabili di circa mt.3,40 x mt.5,40 per la parte regolare e circa mt.2,11 x mt. 1,10 la parte rientrante. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti est è realizzata con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan . Sino a metri 3,10 la parte soprastante il serramento è cassonettata in cartongesso a contenere la struttura dell'edificio e gli impianti dell'unità. Le altre pareti del locale sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegole di cemento prefabbricati e tinteggiati. Superficie commerciale del locale mq. 21,99



FOTOGRAFIA N. 17 – LOCALE CAMPIONATURE N.2





FOTOGRAFIA N. 18 – LOCALE CAMPIONATURE N.2

Locale Archivio

E' un locale a pianta rettangolare con dimensioni scopabili di circa mt.3,50x mt.6,50. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti est è realizzata con serramento in lega leggera a tutta altezza (spessore circa mm.60) di cui circa mt.2,30 con vetro tipo termopan. Sino a metri 3,10 la parte soprastante il serramento è cassonettata in cartongesso a contenere la struttura dell'edificio e gli impianti dell'unità. Le pareti Nord ed Ovest sono in cartongesso tintecciato da circa cm. 10,00 di spessore. La parete Sud è strutturale, a chiusura delimitativa dell'Unità ,ed ha uno spessore certo di cm.25 più la parte esterna di cm.10/15 di difficile misurazione se non tramite il serramento finestra in lega leggera da mt. 0,80x mt.0,50 provvisto di inferriata in ferro ed apribile a vasistas con limitato angolo di inclinazione. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegoli di cemento prefabbricati e tintecciati. Superficie commerciale del locale mq. 25,45



FOTOGRAFIA N. 20 – LOCALE ARCHIVIO –SULLO SFONDO

FINISTRATURA A NASTRO DI FACCIATA –A DESTRA VEDUTA VERSO ALTRA PROPRIETA' PROVISTA DI INFERRIATA'





FOTOGRAFIA N. 22 – LOCALE

ARCHIVIO – VEDUTA VERSO ALTRA PROPRIETA' PROVISTA DI INFERRIATA'



FOTOGRAFIA N. 23 – LOCALE

ARCHIVIO

Corridoio centrale

Questo lungo ambiente separa _ e permette l'accesso tramite serramenti/porta in legno tamburato_ ai locali Uffici ,Campionature ed Archivio posti in lato est dell'Unità, dalla parte prettamente commerciale , lato ovest dell'Unità . E' interrotto nella zona centrale da un serramento/porta in legno. La prima parte ha dimensioni scopabili di circa mt.5,85 x mt.1,20 la seconda di circa mt. 5,15 x 1,20. Vi è un ulteriore slargo nella sua parte terminale che permette l'accesso al locale Archivio, di circa mt. 1,20 x mt.1,10. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore. Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegoli di cemento prefabbricati e tinteggiati.Superficie commerciale del locale mq. 15,99



Locale server

A questo locale si accede tramite serramento in legno tamburato al termine del lungo corridoio. Ha dimensioni scopabili di circa mt. 3,50 per circa mt. 1,20. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore ad eccezione della parete a sud , strutturale, a chiusura delimitativa dell'Unità ,ed ha uno spessore certo di cm.25 più la parte esterna di cm.10/15.(vedi considerazioni effettuate per il locale Archivio) . Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegoli di cemento prefabbricati e tinteggiati. Superficie commerciale del locale mq. 5,01



FOTOGRAFIA N. 24 – LOCALE SERVER

Area commerciale / Negozio / Esposizione Merce

A questo locale di notevoli dimensioni si può accedere come già detto dal corridoio sopra descritto oppure dall'atrio d'ingresso a ridosso del vano scala. Ha dimensioni scopabili di circa mt. 17,80 per circa mt. 9,35. Altezza locale circa mt 3.10 Le pareti Nord ed Est sono in cartongesso tinteggiato da circa cm. 10,00 di spessore. Le pareti sud ed ovest sono strutturali, a chiusura delimitativa dell'Unità ,ed hanno uno spessore certo di cm.25 più la parte esterna di cm.10/15.(vedi considerazioni effettuate per il locale Archivio) . Il pavimento è in monocottura ceramica. Copertura in tegoli di cemento prefabbricati e tinteggiati. All'interno del locale in posizione centrale in aderenza al lato Ovest , sono ubicati i servizi igienici, non considerati nella superficie



commerciale del locale. In lato estremo sud, a ridosso del locale server è posizionata la caldaia per il riscaldamento dell'intera Unità.

Superficie commerciale del locale mq. 165,27.



FOTOGRAFIA N. 25 –

LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE LATO OVEST



FOTOGRAFIA N. 26 –

LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE LATO EST





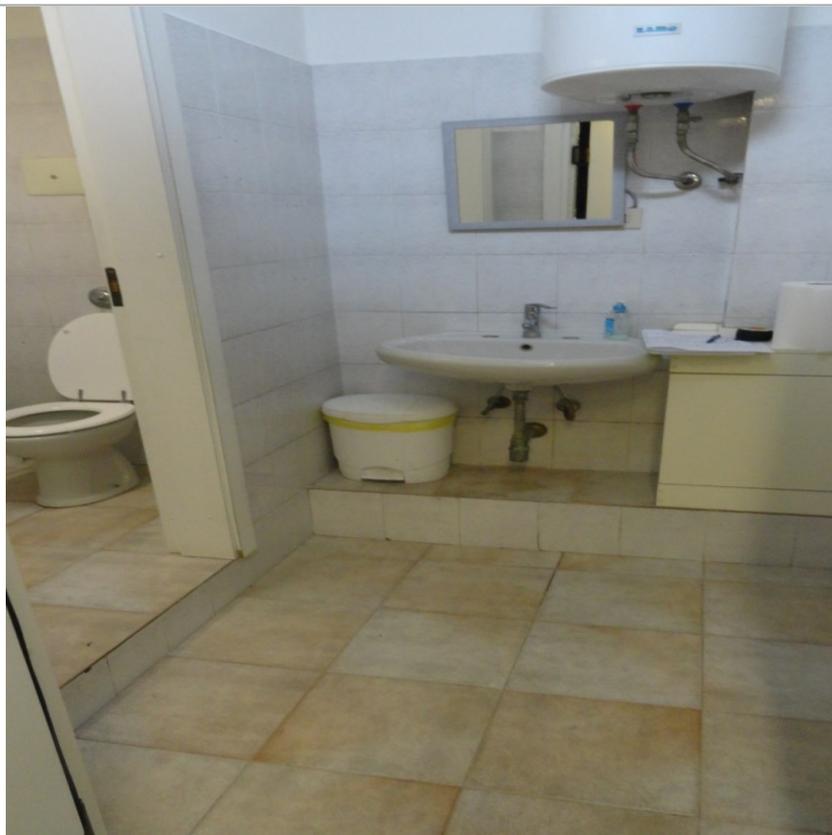
FOTOGRAFIA N. 29 – LOCALE

NEGOZIO ESPOSIZIONE – UBICAZIONE CALDAIA RISCALDAMENTO

Servizi igienici

Ubicati in posizione mediana della parete in lato Ovest ,sono formati da un antibagno in posizione centrale che serve in lato sud un servizio igienico ed in lato nord un servizio igienico disabili. I locali sono privi di finestre . L'accesso ai locali avviene tramite unico serramento/porta in legno che si apre nell'antibagno. Le dimensioni scopabili dei locali sono le seguenti : servizio igienico sud circa mt. 1,00x circa mt.1,80 , antibagno circa mt 1,40 x circa mt.1,80 e bagno diversamente abili circa mt. 1,80 x circa mt.1,80 .Il pavimento è realizzato in monocottura ceramica mentre le pareti sono rivestite in ceramica sino ad una altezza di circa mt.2,00. Elementi sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio ti tipo commerciale. L'altezza dei locali è circa mt.3,00.La pareti sono in muratura. Nell antibagno è posizionato il Boiler al servizio dell'impianto igienico sanitario. La superficie commerciale complessiva dei Servizi Igienici è di circa mq.11,92





FOTOGRAFIA N. 30 – LOCALE NEGOZIO

ESPOSIZIONE – ANTIBAGNO SERVIZI IGIENICI



FOTOGRAFIA N. 31 – LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE – SERVIZIO

IGIENICO





FOTOGRAFIA N. 32 – LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE – SERVIZIO

IGIENICO DISABILI

3.2. DIFETTI DEL BENE

1) COPERTURA AMMALORATA

2) SIGILLATURA MANCANTE , INTERPOSTA FRA LASTRE in cls del SOFFITTO,

3) BRECCIA ESISTENTE NELLA PARETE DEL SERVIZIO IGIENICO SINGOLO

1) COPERTURA AMMALORATA

Come già citato in precedenza , durante il 1° sopralluogo al bene eseguito il giorno 11 febbraio 2020 congiuntamente al Custode Giudiziario , è emersa , nel colloquio intercorso con la proprietà, la problematica che affligge la copertura del Capannone :la scarsa tenuta della medesima alle precipitazioni (acquose e nevose) che ha provocato e che provoca danni al soffitto sottostante , tramite percolazione , con evidenti macchie di umidità rilevabili a vista in più punti del soffitto.

Non essendoci uscite dirette dall'interno dell'unità eseguita alla superficie della copertura, in totale accordo tra le parti, si è constatata la necessità di visionare in sicurezza tale copertura , per mezzo del noleggio di un cestello elevatore montato su automezzo, affinché si potesse esprimere un giudizio tecnico sullo stato in essere della medesima.



Il giorno 28 febbraio 2020 mi sono recato presso il bene oggetto di esecuzione con un autocarro provvisto di cestello e con un operatore specializzato ho dato inizio alla rilevazione dello stato di manutenzione della copertura.

La copertura è realizzata in lastre di fibro-cemento (eternit) consueto materiale in uso negli anni 1970/1990 per la realizzazione dei manti di copertura degli edifici produttivi.

Questa in effetti dimostra segni di deterioramento in più punti come altresì sono visibili precedenti interventi di “sistemazione” a probabili vecchie rotture.

L'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento che propongo è il completo rifacimento della copertura con sostituzione delle attuali lastre di Fibro-cemento (eternit) con un pannello in lamiera grecata a sandwich (con all'interno isolante poliuretano da mm.30) con annesse tutte le operazioni edili ed affini , precedenti alla rimozione e successive aooa posa in opera per dare l'operazione finita in ogni sua parte.

COSTO DELL'INTERVENTO

Il preventivo di spesa assomma ad Euro 41.802,08 (**vedi in dettaglio all'allegato n. 10**).

P.S.

Tale spesa dovrà essere divisa percentualmente alla metratura incidente con la proprietà sottostante , secondo quanto stabilito dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile



FOTOGRAFIA N. 35

– COPERTURA IN ETERNIT LATO SUD/ EST





FOTOGRAFIA N. 36

- COPERTURA IN ETERNIT LATO SUD



FOTOGRAFIA N. 37

- COPERTURA IN ETERNIT LATO SUD





FOTOGRAFIA N. 38 –

COPERTURA IN ETERNIT LATO SUD / OVEST

2) SIGILLATURA MANCANTE , INTERPOSTA FRA LASTRE in cls del SOFFITTO ,

Nella rilevazione metrica , visiva e fotografica del bene , è emerso che in buona parte del soffitto dei locali, formato da lastre in calcestruzzo prefabbricato accostate le une alle altre, presentano evidenti fenditure fra una lastra e l'altra dovute probabilmente sia ad una originale cattiva posa e sia probabilmente anche alle vibrazioni “ subite ” dalle medesima lastre durante le fasi di ristrutturazione completa degli interni durante il rifacimento degli impianti di riscaldamento , climatizzazione ed elettrico con l'uso di attrezzature ed utensilerie meccaniche (martelletti demolitori , trapani etc etc.).

L'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento che propongo è una stuccatura delle fenditure con adeguato materiale in malta plastica tipo Rasa e Ripara della Ditta Mapei.

Ho considerato per il calcolo economico dell'intervento, essendo le fenditure presenti in più punti del soffitto dell'Unità eseguita , la superficie al 50 % del medesimo.

Successivamente completo l'operazione di ripristino con la tinteggiatura dell'intera superficie del soffitto dell'Unità eseguita

COSTO DELL'INTERVENTO

Il preventivo di spesa assomma ad Euro 9.379,24 (**vedi in dettaglio all'allegato n. 11**).





FOTOGRAFIA N. 27

- LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE - MACCHIE DI PERCOLAZIONE ACQUA DALLA SOPRASTANTE COPERTURA IN ETERNIT E SIGILLATURA MANCANTE FRA I PANNELLI IN CLS DEL SOFFITTO



FOTOGRAFIA N. 28

- LOCALE NEGOZIO ESPOSIZIONE - MACCHIE DI PERCOLAZIONE ACQUA E SIGILLATURA MANCANTE FRA I PANNELLI IN CLS DEL SOFFITTO



FOTOGRAFIA N. 20 -

LOCALE ARCHIVIO - SOFFITTO - SIGILLATURA MANCANTE TRA I PANNELLI DI CLS DEL SOFFITTO.



3) BRECCIA ESISTENTE NELLA PARETE DEL SERVIZIO IGIENICO SINGOLO

Trattasi di una rottura in breccia nella parete ove si appoggia il water-closet all'altezza della cassetta contenente l'acqua di scarico, dovuta ad un precedente intervento edilizio mai terminato nella sua finitura.

L'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento che propongo è la chiusura di tale breccia con una serie di operazioni dettagliate al preventivo di spesa di cui all'allegato 12 .

COSTO DELL'INTERVENTO

Il preventivo di spesa assomma ad Euro 550,00 (**vedi in dettaglio all'allegato n. 12**).



4. Audit documentale e Due Diligence

IN SINTESI

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione EDIFICIO PRODUTTIVO : anno 1989

Cambio di destinazione d'uso (da magazzino a Negozio) : anno 1993

Ristrutturazione UNITA' ESECUTATA : anno 2001

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- 1) Lottizzazione Iniziale
- 2) Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie “ Nuova Costruzione Edificio Produttivo ” su mappali n. 19-20 foglio n. 9 –Lotto superficie mq.7.997,00 superficie coperta mq.5260,76 altezza manufatti mt. 5,10 e mt.7,55
- 3) Concessione in VARIANTE per trasformazioni urbanistiche ed edilizie a Concessione n.1982 del 31 maggio 1989 “ su mappali n. 19-20 foglio n. 9 –Lotto superficie mq.7.997,00 superficie coperta mq.5260,76 altezza mt. 5,10 e mt.7,55
- 4) Richiesta Permesso di Agibilità .
- 5) Pratica Edilizia n. 1993/0037 il Comune di Collebeato CONCEDE l'esecuzione di lavori previsti nel progetto “ CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO”
- 6) La Nuova Proprietà chiede Concessione Edilizia per “ Demolizione tramezza con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a negozio ad uso Esercizio Pubblico- Negozio di abbigliamento “. Superficie coperta mq. 375 volume mc 1.395,00
- 7) Delibera di Consiglio Comunale n. 82 “Verbale di avvenuto collaudo “ Attuazione del Piano di Lottizzazione in zona industriale ” con Relazione redatta in data 19 dicembre 1994 a firma di tecnico professionista.
- 8) IL Comune di Collebeato comunica il DINIEGO alla Domanda di Concessione Pratica n. 1993/0066 “ CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO “
- 9) COMUNICAZIONE inizio di opere interne per il giorno 2 luglio 2001 per l'edificio sito in Collebeato al OMISSIS



. “ Le opere consistono in nella diversa distribuzione dei locali interni che avviene tramite prete in cartongesso. L'intervento inoltre prevede l'adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

10) in data 29 giugno 2001 con prot.n.4432 il Comune di Collebeato comunica l'avvio del procedimento

Dalla ricerca congiunta effettuata con il tecnico catastale risultano non essere depositate domanda di Sanatoria o Condono Edilizio

Sopralluoghi presso il Comune i giorni 20-02-2020 il giorno 27-02-2020 il giorno 03/03/2020 il giorno 05/03/2020

L'EVOLUZIONE EDILIZIA DEL BENE (PER ESTESO)

Premessa

A) in data 25 maggio 1988 con Atto Notaio Langella Rep.35731 Raccolta 9745 Registrato a Gardone V.T in data 13 giugno 1988 e trascritto nei Registri Immobiliari a Brescia in data 21 giugno 1988 ai numeri Rep.17553/11883 , viene stipulata Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in zona industriale di Collebeato , fra il Comune di Collebeato e i signori lottizzanti : Moretti Cesarina, Zubani Vittorio, Zenucchini Beatrice , Coccoli Giampiero e Coccoli Mariagrazia (**vedi allegato n. 13**)

B) In data 2 dicembre 1988 con Atto Notaio Langella Rep.38311. reg. a Gardone V.T. il 21 dicembre 1988 al n.903 serie 1v e trascritto nei Registri Immobiliari a Brescia in data 22 dicembre 1988 ai numeri 35644/24316 la Società EDILCONSTRUERE S.r.l. p.iva 01281620177 (Società che avrebbe successivamente venduto alla proprietà del bene esecutato) acquistava da Zubani Vittorio la porzione di area di proprietà facente parte della Lottizzazione di cui sopra. (**vedi allegato n. 14 con planimetrie esplicative del lotto acquistato n. 3**)

L' EVOLUZIONE

1) in data 2 febbraio 1989 con Prot.n.618 la Società Edilconstruere s.r.l p.iva 01281620177 chiede al Comune di Collebeato rilascio di Concessione Edilizia per costruzione di Edifici Produttivi. (**vedi allegato n. 15**)

2) in data 31 maggio 1989 con protocollo n. 1982 il Comune di Collebeato rilascia Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie “ Nuova Costruzione Edificio Produttivo ” su mappali n. 19-20 foglio n. 9 –Lotto superficie mq.7.997,00 superficie coperta mq.5.260,76 altezza manufatti mt. 5,10 e mt.7,55 (**vedi allegato n. 16**)



3) in data 14 febbraio 1991 con Prot.n. 816 la Società Edilcostruere s.r.l p.iva 01281620177 chiede VARIANTE alla Concessione Edilizia n. 1982 del 31 maggio 1989 per “ Modifiche interne e prospettiche per la suddivisione dell’immobile in diverse unità immobiliari “ (**vedi allegato n. 17**)

4) in data 20 giugno 1991 con protocollo n. 2308/91 il Comune di Collebeato rilascia Concessione in VARIANTE per trasformazioni urbanistiche ed edilizie a Concessione n.1982 del 31 maggio 1989 “ su mappali n. 19-20 foglio n. 9 –Lotto superficie mq.7.997,00 superficie coperta mq.5.260,76 altezza mt. 5,10 e mt.7,55 – Il termine per l’inizio lavori scade il 20 giugno 1992 – Le opere concesse devono essere ultimate entro il 20 giugno 1995. (**vedi allegato n. 18**)

5) in data 13 marzo 1992 con protocollo n. 1313 la Società Edilcostruere s.r.l p.iva 01281620177 dichiara la fine dei lavori per il giorno 4 marzo 1991 e richiede il permesso di agibilità per edificio produttivo in **OMISSIS**

foglio 9 mappale 234 (ex mappale nn. 19 e 20). La Società richiedente allega alla pratica Collaudo statico Ing. Guido Cocco del 25 febbraio 1991 e dichiara inoltre che il fabbricato non rientra fra le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco D.M. 16.02.1982. – **Il Certificato di Agibilità per l’intero complesso produttivo, oppure parziale per il bene eseguito (fg.9. mappale n. 234 subalterno 9) non è mai stato rilasciato. (vedi allegato n. 19)**

6) in data 5 maggio 1993 con Prot b. 2558 la Nuova Proprietà **OMISSIS**

, chiede Concessione Edilizia per “ Cambio di destinazione d’uso da Magazzino a Negozio di abbigliamento uso Esercizio Pubblico- Negozio di abbigliamento “. Foglio 9 mappale n 19 Area mq.430,00 .Superficie coperta mq. 375 volume mc 1.395,00.Cambio di destinazione d’uso da magazzino a negozio mq. 240,00 (**vedi allegato n. 20**)

7) in data 2 giugno 1993 con Pratica Edilizia n. 1993/0037 il Comune di Collebeato CONCEDE l’esecuzione di lavori previsti nel progetto “ CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO” (**vedi allegato n. 21**)

8) in data 4 novembre 1993 con Prot.5766 la Nuova Proprietà , **OMISSIS**

chiede Concessione Edilizia per “ Demolizione tramezza con cambio di destinazione d’uso da ripostiglio a negozio ad uso Esercizio Pubblico- Negozio di abbigliamento “. Superficie coperta mq. 375 volume mc 1.395,00 (**vedi allegato n. 22**)

9) in data 19 novembre 1993 con Prot.6190 il Comune di Collebeato comunica il rinvio domanda di Concessione pratica 1993/0066 cambio di destinazione da Magazzino a Negozio per la seguente motivazione : << la commissione Edilizia ha espresso parere di rinvio in attesa della approvazione della Variante al PGT >> (**vedi allegato n. 23**)



10) in data 24 marzo 1995 viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 “Verbale di avvenuto collaudo “ Attuazione del Piano di Lottizzazione in zona industriale ” con Relazione redatta in data 19 dicembre 1994 a firma di tecnico professionista. **(vedi allegato n. 24)**

11) in data 10 ottobre 1995 con prot .5738 , con trasmissione al Comune di Castelmella , residenza dell'Amministratore della Società (ricevuta in data 17 ottobre 1995 n. 10346) e in ingresso al Comune di Collebeato in data 27 ottobre 1995 con prot.n. 5996 , il Comune di Collebeato comunica **il DINIEGO** alla Domanda di Concessione Pratica n. 1993/0066 “ CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO “ **(vedi allegato n. 25)**

12) in data 27 giugno 2001 con prot.4313 il Sig **OMISSIS COMUNICA** l'inizio di opere interne per il giorno 2 luglio 2001 per l'edificio sito in Collebeato al n.. **OMISSIS** “ Le opere consistono in nella diversa distribuzione dei locali interni che avviene tramite prete in cartongesso. L'intervento inoltre prevede l'adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento. **(vedi allegato n. 26)**

13) in data 29 giugno 2001 con prot.n.4432 il Comune di Collebeato comunica l'avvio del procedimento **(vedi allegato n. 27)**

L'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO – PGT -

vedi stralci PGT all'allegato n. 28

Il Comune di Collebeato è dotato di Piano di Governo del Territorio , adottato in data 27 settembre 2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 (BURL n. 41 del 13 ottobre 2010) ed approvato in data 7 marzo 2011 con delibera di Consiglio Comunale n.5 , pubblicazione sul BURL n. 26 del 29 giugno 2011.

Al predetto strumento sono state effettuate le varianti parziali sotto elencate :

1) Atti di PDR e PDS con adozione da Delibera C.C. n. 27 del 31 luglio 2014 con approvazione da Delibera C.C. n. 3 del 30 gennaio 2014 e pubblicazione sul BURL n.24 del 11 giugno 2014.

2) Atti di PDR con adozione di Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 29 novembre 2018 e Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 01.04.2019 di esame delle osservazioni depositate, controdeduzioni e approvazione seconda variante al Piano delle Regole , pubblicato sul BURL sezione avvisi n. 26 del 26.06.2019

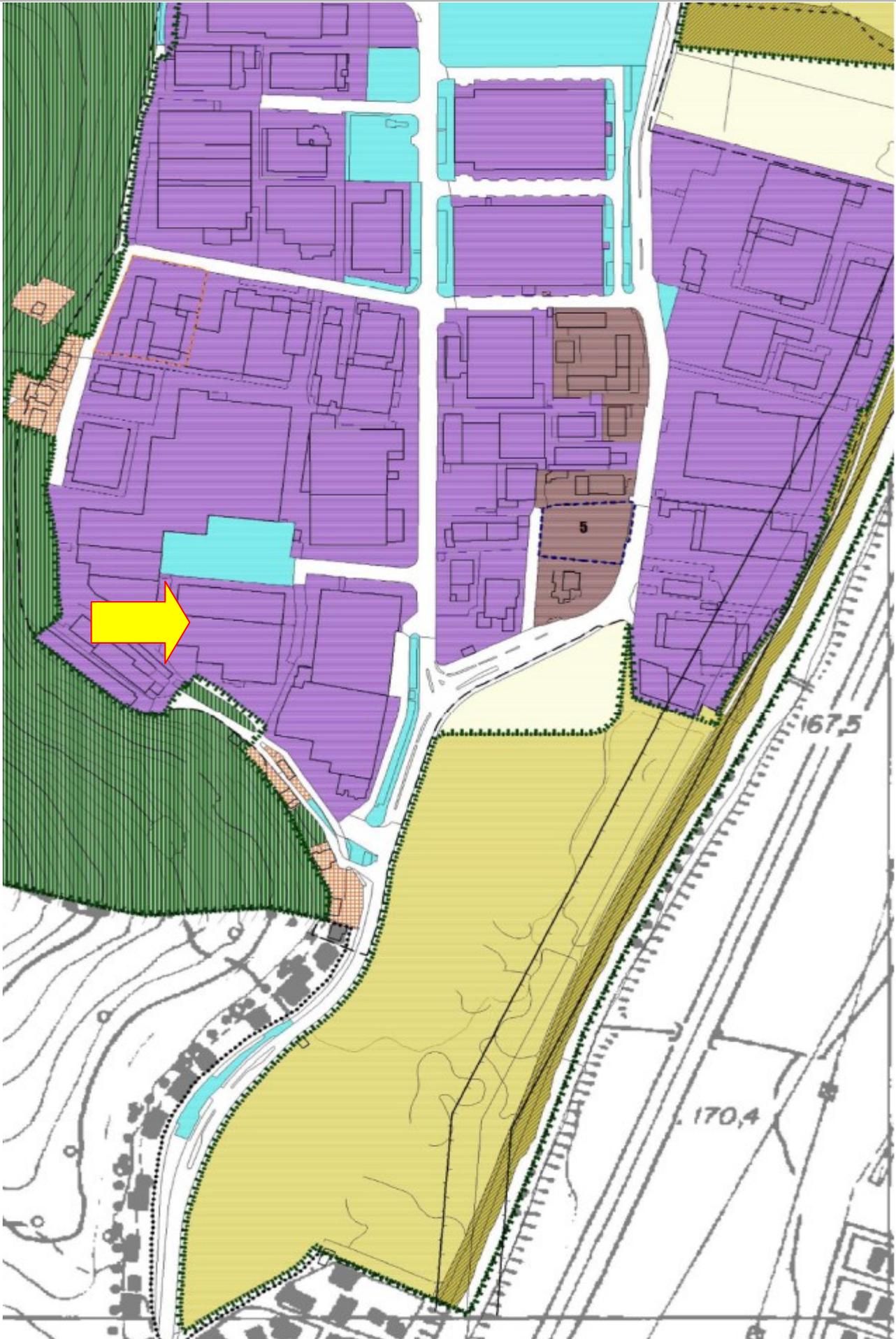
3) Che con deliberazione di G.C. n. 38 del 10.06.2019 è stato dato avvio al procedimento di variante generale al Piano di Governo del Territorio per nuovo Documento di Piano e seconda variante al Piano dei Servizi. e che con deliberazione di G.C. n. 48 del 24.06.2019 è stato dato avvio al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS), come previsto al punto 5.9 degli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale VAS;

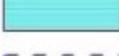
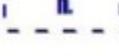
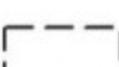


1) PREVISIONE DI PIANO – ZONIZZAZIONE .

COMUNE DI COLLEBEATO Provincia di Brescia	
<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Approvato con delibera C.C. n° 5 del 07/03/2011, pubbl. B.U.R.L. n° 26 del 29/06/2011</p> <p>ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e ss. mm. e ii.</p> <p>SECONDA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE - 2017</p> <p>PIANO DELLE REGOLE</p> <p>Tavola n. 3d corretta con controdeduzioni</p> <p>Previsioni di piano</p> <p>scala 1: 2.000</p> <p>Il Sindaco</p> <p>Il Responsabile del Procedimento</p> <p>Il Segretario</p> <p>Adottato con delibera del C.C. n° del.....</p> <p>Approvato con delibera del C.C. n° del.....</p> <p>Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....</p>	<p>PROGETTISTA INCARICATO Arch. Antonio Rubagotti</p> <p>COLLABORATORI Ing. Nicola Letinic Matteo Rizzi Roberto Fiore</p> <p>ESTENSORI PGT Arch. Luciano Lussignoli Arch. Fabrizio Bonomi</p> <p>2017 (ns. rif. 373-U)</p>





	Confine comunale
	A - Tessuti dei Nuclei di Antica Formazione
	B1 - Tessuti urbani composti di recente formazione
	B2 - Tessuti urbani e complessi edilizi unitari
	B3 - Edifici isolati o periurbani
	C1 - Piani attuativi convenzionati
	D - Aree per attività produttive
	E1 - Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale
	E2 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato
	E3 - Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche
	NT1 - Zona boscata del parco
	NT2 - Zona di collina e pedecollinare
	NT3 - Zona a parco sportivo naturalistico
	NT4 - Giardini e parchi di interesse storico e architettonico
	Aree assoggettate alla disciplina del Piano dei Servizi
	Comparti soggetti a normativa particolareggiata
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto dei pozzi
	Fascia di rispetto degli allevamenti dalle zone edificabili
	Fascia di rispetto degli allevamenti dagli edifici isolati
	Fascia di rispetto dell'elettrodotto
	Fascia di rispetto stradale
	Fascia di rispetto del raccordo autostradale della Valtrompia
	Azienda a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999)
	Perimetro del centro abitato (Nuovo Codice della Strada)
	Perimetro parco delle colline



ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A. Piano delle Regole)

ART. 26 – D) AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

A. Definizione

Sono gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale, riconoscibili nel tessuto urbano e nel paesaggio per gli specifici caratteri edilizi e degli spazi pertinenziali, incompatibili con quelli dei tessuti urbani e di grande incidenza paesistica.

B. Obiettivi

Il Piano incentiva la riqualificazione delle aree per le attività produttive e il loro adeguamento tecnologico. Gli interventi di trasformazione devono essere finalizzati anche al miglioramento

41

della qualità insediativa ed edilizia e ad un migliore inserimento nel contesto paesistico.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:

- a) residenza, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2;
- b) attività terziarie:
 - commercio: grandi strutture di vendita, centri commerciali;
 - sale gioco;
- c) attività agricole.

2. Destinazioni d'uso principali:

- a) attività produttive;
- b) attività terziarie:
 - commercio: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso e attività di deposito;
 - attività ricettive;
 - uffici;
 - servizi di interesse collettivo, pubblici e privati;
 - residenza, nella misura di un alloggio di SLmassima pari a mq 120 per ogni unità immobiliare a destinazione produttiva o terziaria di SLsuperiore a mq 1.000.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

3. Destinazioni d'uso compatibili: tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.



D. Modalità di intervento

1. Per le attività industriali e artigianali:

IC = 60%. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SCOP ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SCOP ammissibile;

IF = 80%;

H = m 10,00;

DS = m5,00;

DC = 1/2 H dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5;

DF = altezza dell'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

42

2. Nel caso di destinazione terziaria è vincolante, per la quantificazione della SL ammissibile, la dotazione di parcheggi da individuarsi all'interno del lotto di intervento, che non può essere inferiore al 100% della SL terziaria.

IC = 50%;

IF= 80%;

H = m 10,00;

DS = m 5,00;

DC = 1/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5;

DF = pari all'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate.



2) GIUDIZIO DELLA SENSIBILITA' DELL' AREA



Amministrazione Comunale
di COLLEBEATO
via San Francesco d'Assisi 1
20060 Collebeato, Brescia

Responsabile del procedimento
dott. Armando Sciatti

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Societa' di ingegneria S.r.l.

via Corsica 118, 25125 Brescia
C.F./P.I. 02931660985 - Iscr. REA BS49082
tel. 0302428139 - fax 0302478672
studio@la-associati.com

direttore tecnico
arch. Luciano Lussignoli

progettista
arch. Luciano Lussignoli, arch. Fabrizio Bonomi

coordinatore del progetto
arch. Fabrizio Bonomi

collaboratori
arch. Silvia Cappelli, arch. Milena Codenotti
arch. Chiara Lecchi, ing. Andrea Moreschi,
ing. Pierluigi Maranesi, arch. Giovanni Pavanello,
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Vieno

studio geologico
dott. Geologo Simona Albini
via S. Stoppani 29, 25126 Brescia

elaborazioni grafiche
S.I.T.A. S.r.l. - www.sitasistemi.it
via Corsica 118, 25125 Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

atto
DOCUMENTO DI PIANO

elaborato
CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO

tavola
**GIUDIZIO DI SENSIBILITA'
ASPETTI MORFOLOGICO-STRUTTURALI**

tavola n°
7.a

progetto n°
221

data
settembre 2010

n° ordine tavola
09/11

scala
1: 5.000

modifica
000

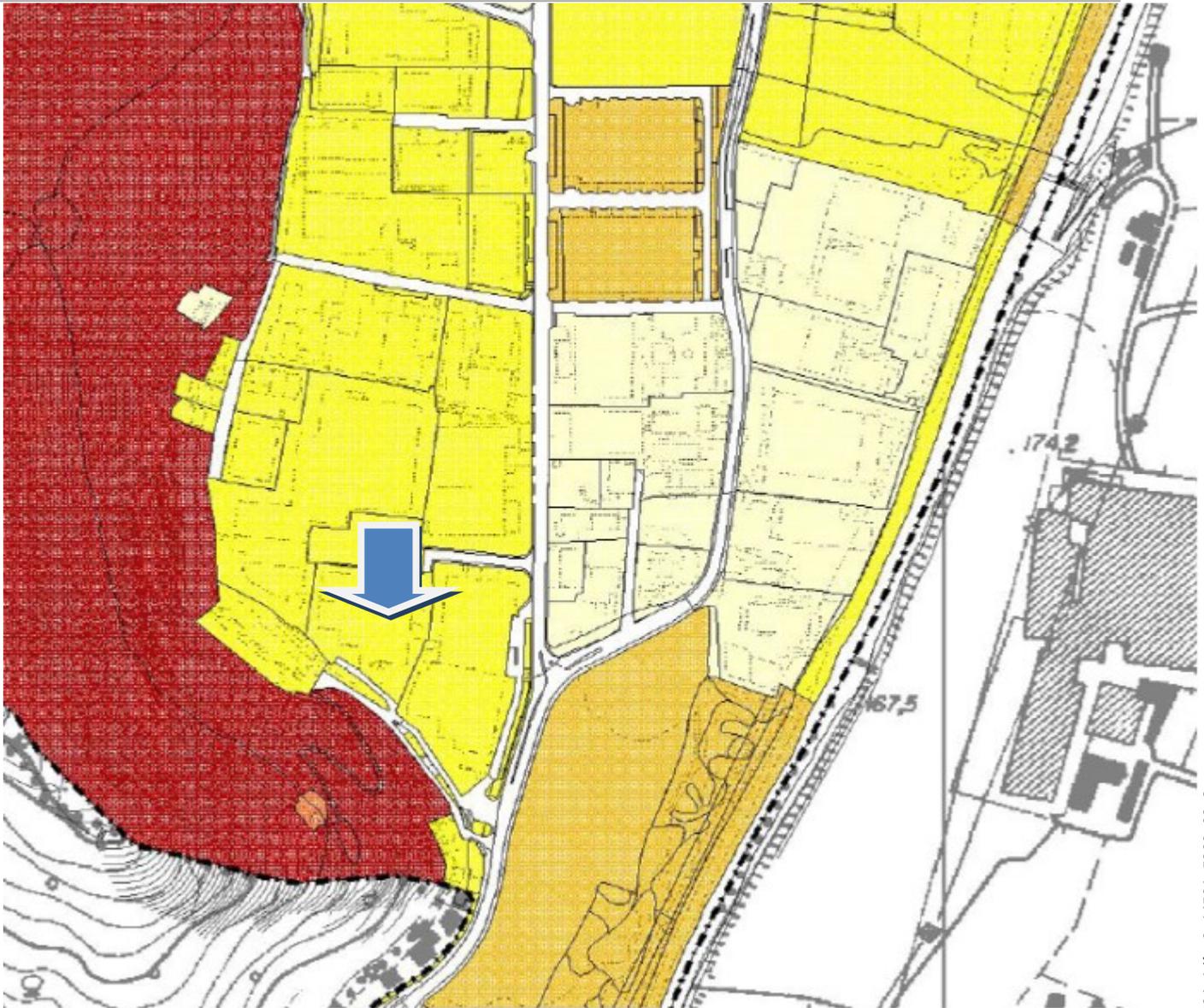
data modifica
--/--/----

esecutore
DVTSFN

revisore
DVTSFN

archiviazione
CCP_7A.pdf





LEGENDA

	sensibilità' molto bassa
	sensibilità' bassa
	sensibilità' media
	sensibilità' elevata
	sensibilità' molto elevata
	territorio comunale di Collebeato



3) VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

committente



Amministrazione Comunale
di COLLEBEATO
via San Francesco d'Assisi 1
20060 Collebeato, Brescia

il sindaco

dott. Antonio Trebeschi

il responsabile del procedimento
ing. Emanuele Stoppa

il sindaco

dott. Armando Sciatti

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Società di ingegneria S.r.l.

via Corsica 115, 25123 Brescia
C.F./P.I. 02931800985 - Iscr. REA BS400852
tel. 0302428139 - fax 0302478072
studio@la-associati.com

direttore tecnico

arch. Luciano Lussignoli

progettista

arch. Luciano Lussignoli, arch. Fabrizio Bonomi

coordinatore del progetto

arch. Fabrizio Bonomi

collaboratori

arch. Milena Codenotti, Ing. Andrea Moreschi,
ing. Pierluigi Maranesi, ing. Annamaria Plebani
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Viono



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n. QA/240/10

studio geologico

dott. Geologo Simona Albini
via S. Stoppani 29, 25126 Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



atto
PIANO DELLE REGOLE

elaborato
VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

aggiornamenti:

- RETTIFICA ex art. 13, co. 14 bis della l.r. 12/2005
deliberazione di C.C. n. 28 del 31/07/2013
- VARIANTE N. 1: deliberazione di C.C. n. 3 del 20/01/2014

tavola n°
1.d

progetto n°
317

data
settembre 2010

n° ordine tavola
04/09

scala
1: 2.000

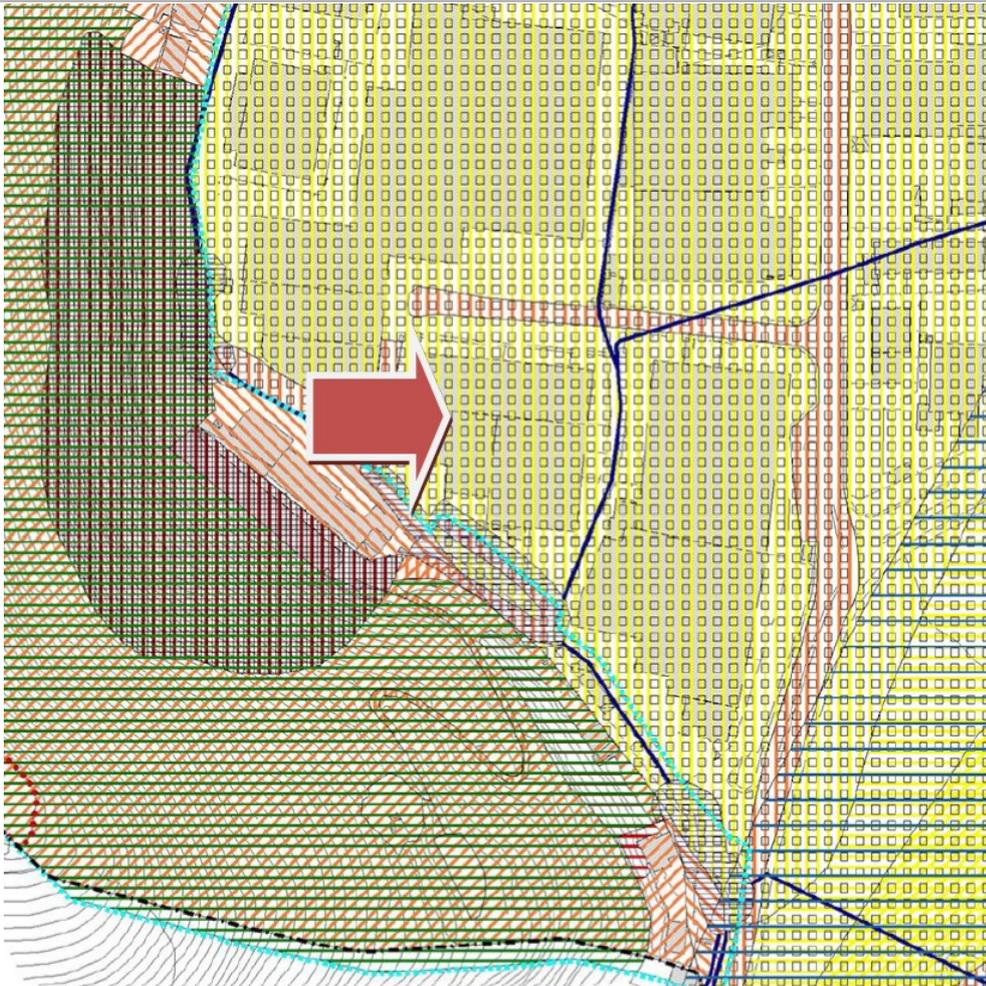
modifica
001

data modifica
marzo 2014

esecutore
BNMFRZ

revisore
BNMFRZ

archiviazione
PDR_vincoli_1d.pdf



fattibilita' con modeste limitazioni



2a: aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1 m) avente caratteristiche geotecniche scadenti

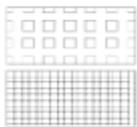


2b: aree ad alta vulnerabilita' del primo acquifero



2c: aree allagabili per piene catastrofiche (eventi con $T_r = 500$ anni) tratte da "Studio di fattibilita' della sistemazione idraulica di Oglio, Chiese, Mella, Garza e Cherio" del novembre 2005 dell'Autorita' di Bacino del Fiume Po

caratteristiche sismiche



aree a maggiore pericolosita' sismica: fattore di amplificazione (FA) > del valore soglia comunale

aree per le quali e' obbligatorio il 3° livello di approfondimento in fase progettuale



4) CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO



COMUNE DI COLLEBEATO
Provincia di Brescia

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

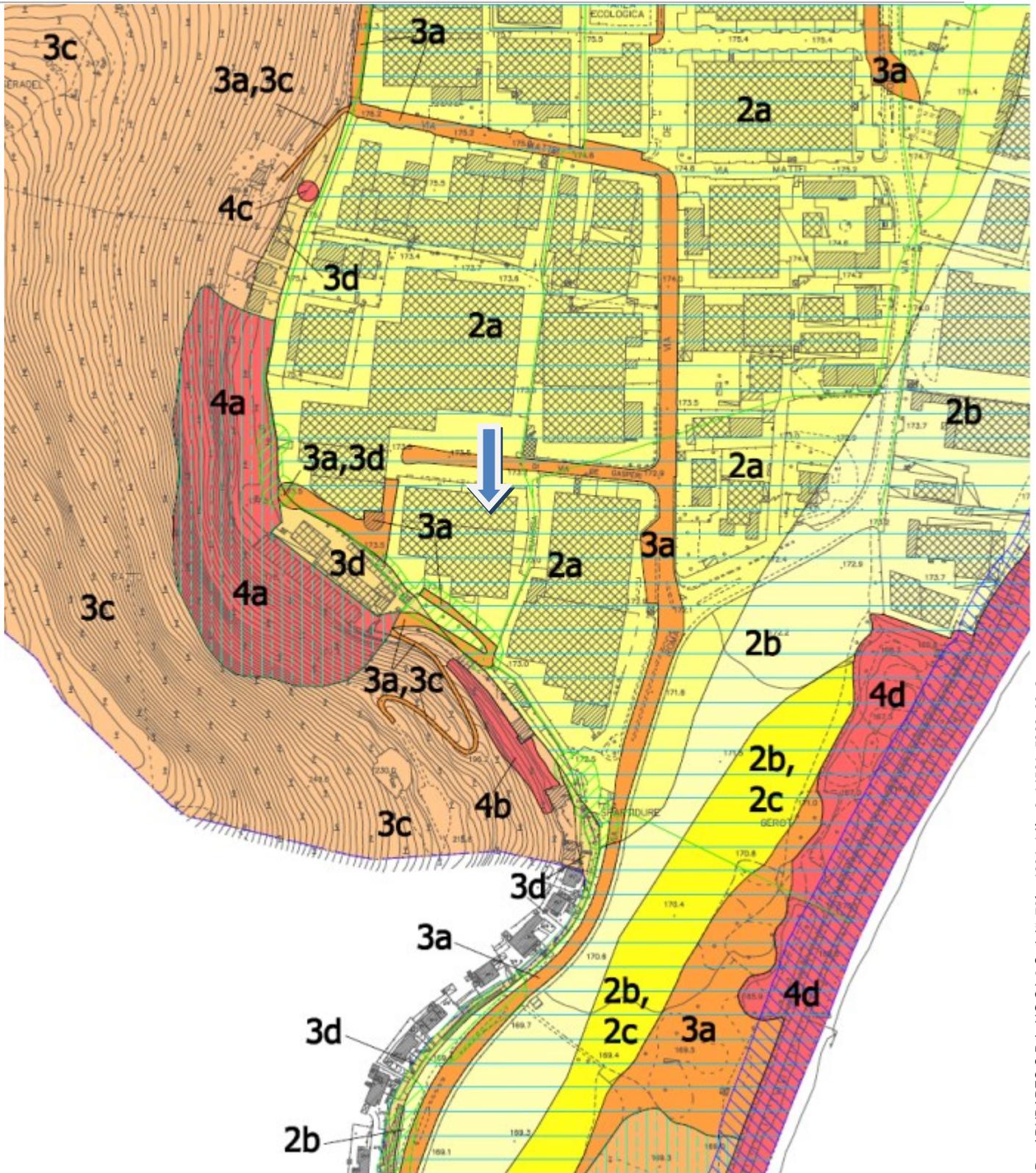
in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
e sulla base dei criteri della D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374

CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	TAVOLA: 8b-sud
	DATA: Giugno 2010
	SCALA: 1:2000

 DOTT.SSA SIMONA ALBINI - GEOLOGO Via Antonio Stoppani n. 29 - 25126 Brescia - Tel. e Fax 030 313293 cell. 3355621902 e.mail: quarzo@bresciaonline.it			TIMBRO
N°	REVISIONE	DATA	APPROVATO

A termini di legge questo elaborato è di proprietà dell'estensore del lavoro. Le riproduzioni non autorizzate sono vietate.





Firmato Da: GILBERTI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 79fae4004e1dfac9a14581a56368a08e2



LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a** Aree di frana attiva (scivolamento, soliflusso), aree a franosità superficiale diffusa, aree soggette a crolli di massi e a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza di pareti di roccia fratturata (comprensive della zona di distacco e di accumulo e della zona di influenza stimata); aree di frana quiescente.
- 4b** Aree in erosione per ruscellamento in depositi superficiali; aree denudate e decorticate interessate da processi erosivi intensi; aree potenzialmente instabili.
- 4c** Aree con emergenze idriche concentrate e diffuse (sorgenti, risorgive), zone di ristagno, infiltrazione e scorrimento d'acqua, zone paludose o con terreni saturi.
- 4d** Fascia di deflusso della piena del Fiume Mella (Fascia A) coincidente con la fascia di esondazione (Fascia B) del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a** Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:
- aree allagate o potenzialmente allagabili individuate con criteri geomorfologici ed in base a criticità della rete idrografica;
- aree coinvolte dal trasporto solido oltre che dal deflusso delle acque, in occasione di precipitazioni piovose intense;
- aree allagabili del Fiume Mella (Tr =200 anni), tratte da "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica di Oglio, Chiese, Mella, Garza e Cherio" del novembre 2005 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
- 3b** Aree con riporti significativi di materiale, sia di composizione varia ignota che blocchi lapidei derivanti dalla lavorazione della ex cava CEMBRE.
- 3c** Aree collinari con pendenze mediamente maggiori del 35% (20°), con roccia affiorante/subaffiorante o ricoperta da depositi di spessore ridotto, prevalentemente boscate, di notevole pregio paesaggistico-ambientale, generalmente stabili, ma potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto idrogeologico.
- 3d** Aree subpianeggianti e della fascia pedecollinare, con pendenze mediamente inferiori al 35% (20°), stabili, di interesse paesaggistico-ambientale e con depositi di versante prevalentemente fini di spessore generalmente > 1,5 m aventi caratteristiche geotecniche in genere mediocri-scadenti e localmente con presenza di falde sospese.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

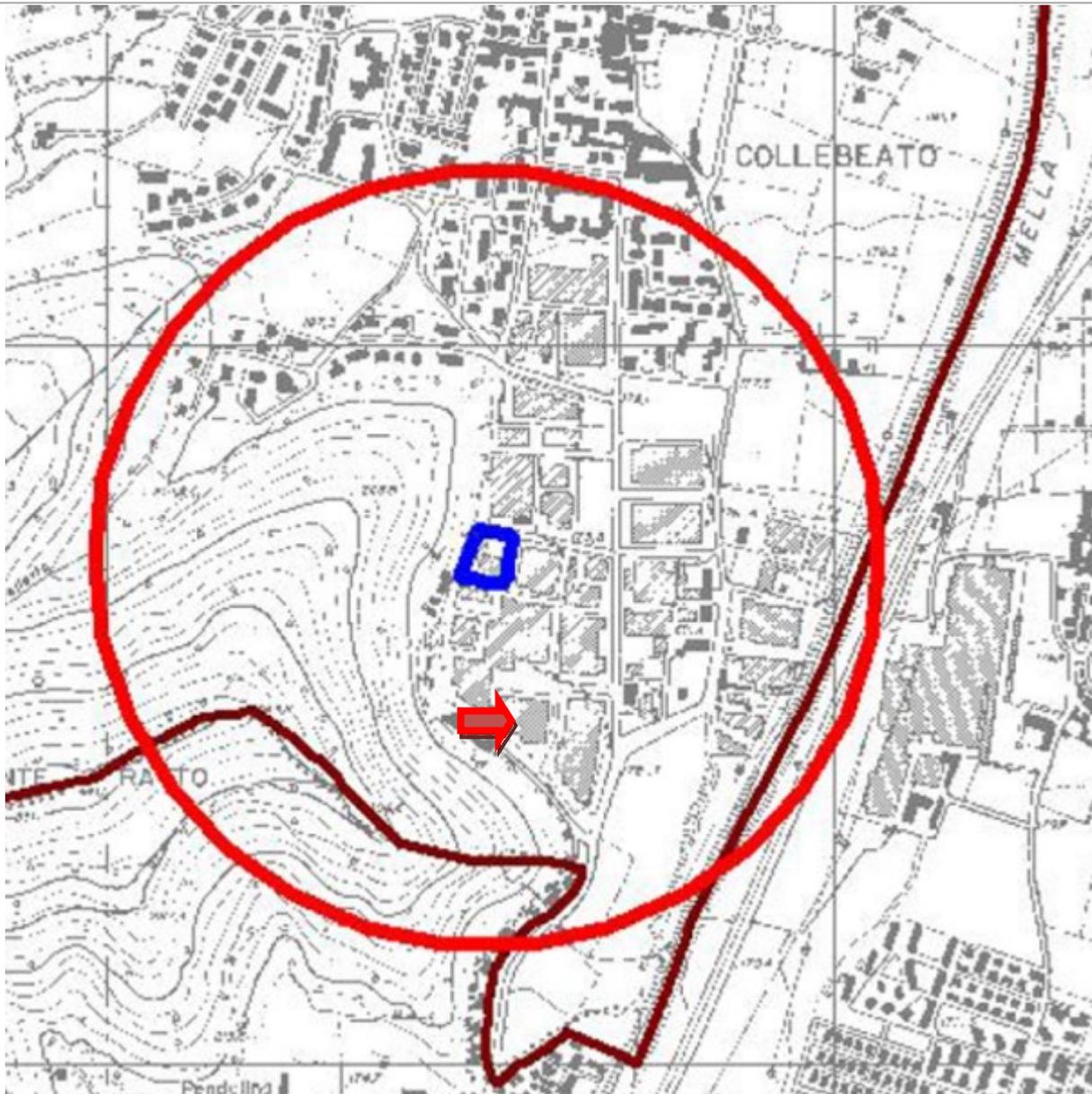
- 2a** Aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1 m) avente caratteristiche geotecniche scadenti.
- 2b** Aree ad alta vulnerabilità del primo acquifero.
- 2c** Aree allagabili per piene catastrofiche (eventi con Tr = 500 anni) tratte da "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica di Oglio, Chiese, Mella, Garza e Cherio" del novembre 2005 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.



5) ELABORATO TECNICO RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

COMUNE DI COLLEBEATO Provincia di Brescia	
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Approvato con delibera C.C. n° 5 del 07/03/2011, pubbl. B.U.R.L. n° 26 del 29/06/2011 ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e ss. mm. e ii. SECONDA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE - 2017 PIANO DELLE REGOLE Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante (ERIR) aggiornamento ottobre 2018 TAVOLA 1 (scala 1:20.000) Individuazione delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale Il Sindaco Il Responsabile del Procedimento Il Segretario Adottato con delibera del C.C. n° del..... Approvato con delibera del C.C. n° del..... Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....	PROGETTISTA INCARICATO Arch. Antonio Rubagotti COLLABORATORI Ing. Nicola Letinic Matteo Rizzi CONSULENTE Dott. Davide Gerevini ESTENSORI PGT Arch. Luciano Lussignoli Arch. Fabrizio Bonomi 2017 (ns. rif. 373-U)
	





LEGENDA

-  Perimetro ditta Bozzoni s.r.l
-  Distanza 500 m
-  Altre ditte a Rischio di Incidente Rilevante



6) CARTA DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI



COMUNE DI COLLEBEATO
Provincia di Brescia

**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E
 SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

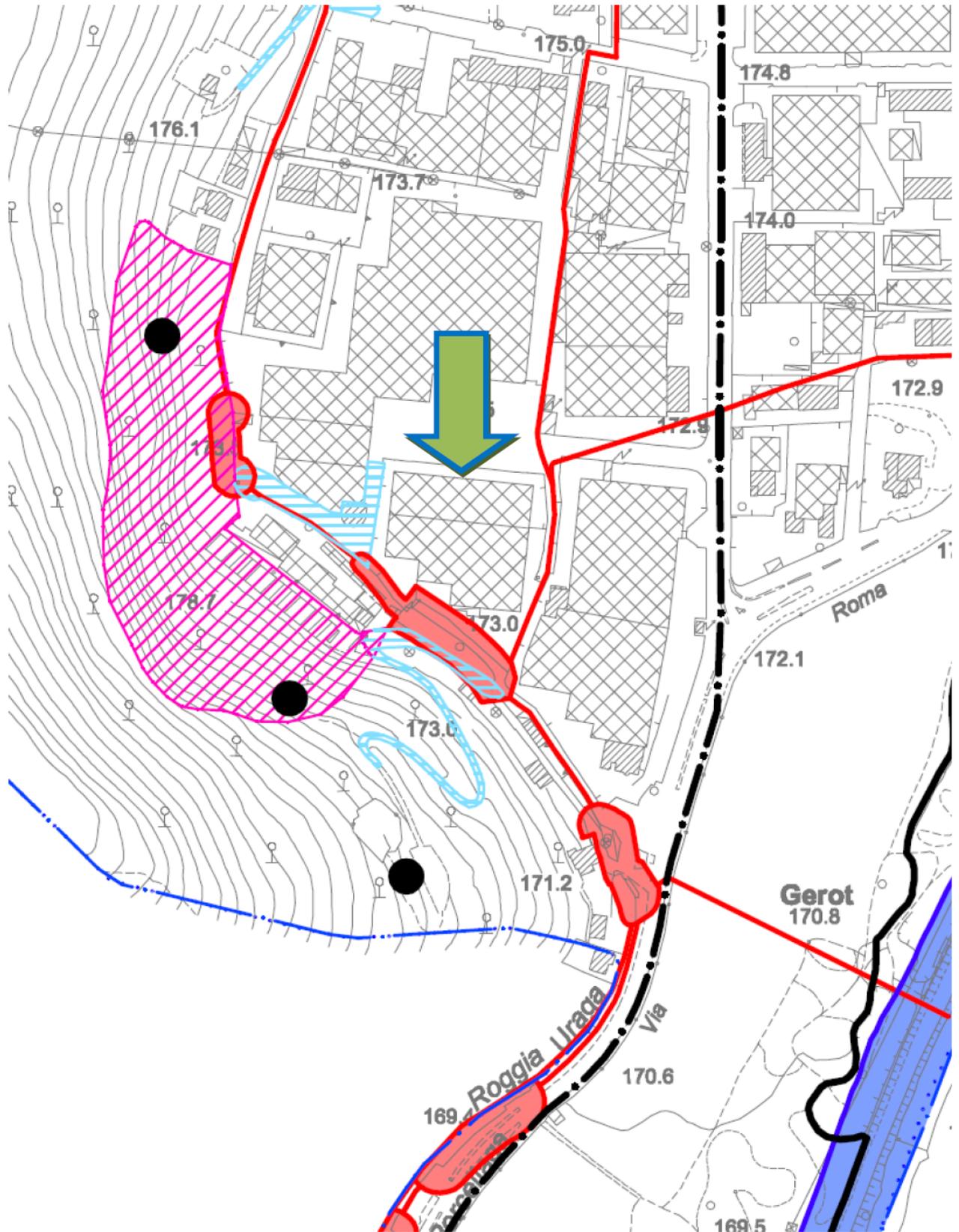
In attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
 e sulla base dei criteri della D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374

CARTA DEI VINCOLI	TAVOLA:	6
	DATA:	Giugno 2010
	SCALA:	1:5000

<p><i>Geostudio</i> DOTT.SSA SIMONA ALBINI - GEOLOGO Via Antonio Stoppani n. 29 - 25126 Brescia - Tel. e Fax 030 313293 cell. 3355621902 e.mail: quarzo@bresciaonline.it</p>			TIMBRO
N°	REVISIONE	DATA	APPROVATO

A termini di legge questo elaborato è di proprietà dell'interuttore del lavoro. Le riproduzioni non autorizzate sono vietate.





LEGENDA

VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Quadro del dissesto proposto in aggiornamento al piano originario, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI

FRANE



Area di frana attiva (Fa)



Area di frana quiescente (Fq)



Aree di frana attiva non perimetrata (Fa)

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO



Area a pericolosità media o moderata (Em)



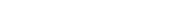
Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)



VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001

Elaborato n. 8 - Tavole di delimitazione delle Fasce Fluviali - Foglio n. 099 Sez. II Gardone Val Trompia e Foglio 121 Sez. I Brescia in scala 1:25.000

 **Fascia di pertinenza fluviale del Fiume Mella. Limite tra la Fascia B (coincidente con la Fascia A) e la Fascia C**

 **Fascia di pertinenza fluviale del Fiume Mella. Limite esterno della Fascia C**

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

 **Fascia di rispetto e di tutela dei corsi d'acqua a cielo aperto appartenenti al Reticolo Idrico Minore e di altri elementi idrografici, di ampiezza compresa tra 4 e 10 m per lato**

 **Fascia di rispetto e di tutela dei corsi d'acqua coperti appartenenti al Reticolo Idrico Minore di ampiezza pari ad 1 m per lato**

 **Fascia di rispetto del Fiume Mella appartenente al Reticolo Idrico Principale, di ampiezza pari a 10 m dal piede arginale esterno**

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI DI ACQUE SOTTERRANEE AD USO IDROPOTABILE



Zona di tutela assoluta del pozzo per la captazione di acqua ad uso idropotabile



Zona di rispetto del pozzo per la captazione di acqua ad uso idropotabile



Riepilogo agli stralci di Mappa qui sopra presentati

Nella rappresentazione grafica n. 1 (PREVISIONI DI PIANO) emerge che il bene esecutato giace in area definita quale : ZONA -D- Area per attività produttive .Con destinazione appartenente alla attività terziaria (commercio media struttura di vendita)

Nella rappresentazione grafica N. 2 (GIUDIZIO DELLA SENSIBILITA' DELL'AREA) la medesima area è definita con un giudizio di sensibilità bassa

Nella rappresentazione grafica n. 3 (VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO) l'immobile in cui è sito il bene esecutato non è soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004; la parte a sud dell'edificio in cui è sito il bene esecutato è lambita da una fascia di rispetto per il vincolo idrogeologico ; la fattibilità per un ipotetico intervento (pesante, che interessi le strutture) sull'intero edificio o parte di esso , (unità esecutata) , la relativa area di appartenenza su cui giace è definita "" con modeste limitazioni catalogate quali 2/a : aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1mt) aventi caratteristiche geotecniche scadenti"" ; le caratteristiche sismiche definiscono l'area quale a maggior pericolosità sismica : fattore di amplificazione (Fa) maggiore del valore della soglia comunale

Nella rappresentazione grafica n. 4 (CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO) ripete quanto già riportato al soprastante punto 3 e cioè : la fattibilità per un ipotetico intervento sull'intero (pesante, che interessi le strutture) dell' intero edificio o parte di esso (Unità esecutata), la relativa area di appartenenza su cui giace è definita "" con modeste limitazioni catalogate quali 2/a : aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1mt) aventi caratteristiche geotecniche scadenti""

Nella rappresentazione grafica n. 5 (ELABORATO TECNICO RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE) è riportata un' area (contornata in rosso) oggetto , durante l'elaborazione del PGT , di studi e ricerche , di relative indagini e modelli per eventuali rischi che _ i fabbricati ricadenti in questo intorno _ << potrebbero essere soggetti a subire danni >> nell' eventuale accadimento di un fatto catastrofico (rotture e/o guasti ad impianti della produzione riguardante la fabbrica ivi riportata in mappa , produttrice di prodotti altamente pericolosi. Dalla Relazione depositata in Comune e presso gli organi competenti di verifica e controllo (Vigili del Fuoco, Prefettura etc etc) emerge che gli eventuali danni rimarrebbero all'interno della fabbrica oggetto dello studio.



Nella rappresentazione grafica n. 6 (CARTA DEI VINCOLI .- IDROGEOLOGICI) l'area su cui giace l'edificio in cui è sito il bene esecutato è lambito nella sua estrema parte sud da fascia di rispetto " di tutela dei corsi d'acqua a cielo aperto appartenenti al Reticolo idrico minore "

Commento

Alla luce di quanto sopra esposto , con le normative attuali il bene esecutato NON è sottoposto ad alcun vincolo che ne possa limitare qualsiasi tipo di intervento interno anche pesante (ristrutturazione che prenda in considerazione anche le strutture). E' sottoposto al rispetto e alla attuazione di quanto contenuto nella Relazione Geologica e Sismica depositata presso il Comune. Così come qualsiasi tipo di intervento (pesante, leggero o sulle facciate) , deve rispettare e soddisfare le norme tecniche di attuazione del PGT e del Regolamento Edilizio (percentuale superficie per posti auto, percentuale per superficie a verde etc etc etc) vigenti.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Alberto Eugenio Gilberti, iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Collebeato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x **la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:**

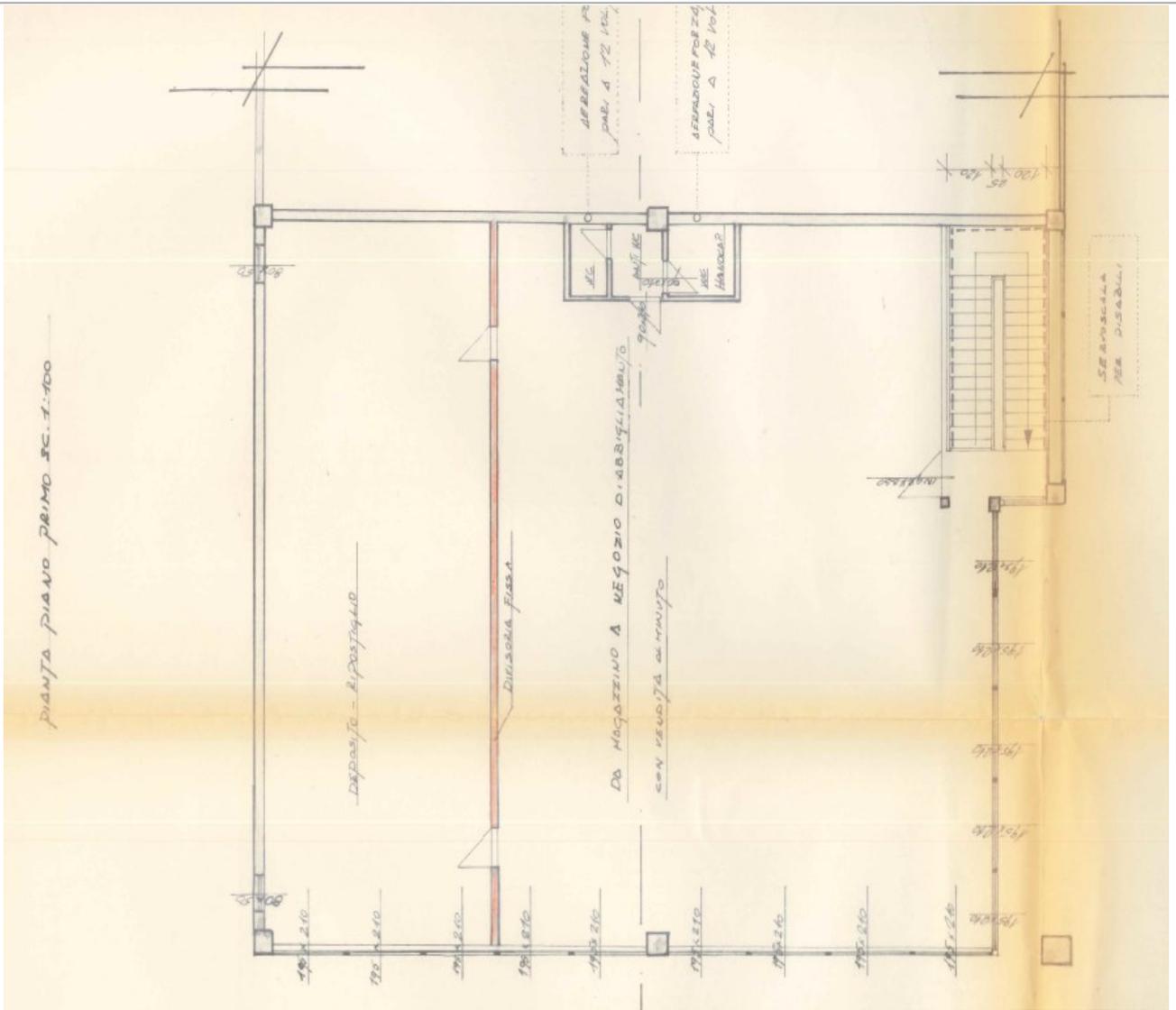
A confronto vedi Planimetria attuale del bene eseguito Piano Terra e Piano Primo all'allegato n. 29

MOTIVAZIONE

1) In data 5 maggio 1993 con Prot b. 2558 la Nuova Proprietà, **OMISSIS** chiede Concessione Edilizia per “ Cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Negozio di abbigliamento uso Esercizio Pubblico- Negozio di abbigliamento “. Foglio 9 mappale n 19 Area mq.430,00 .Superficie coperta mq. 375 volume mc 1.395,00.**Cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio mq. 240,00.(SP= superficie di pavimento)**. In data 2 giugno 1993 con Pratica Edilizia n. 1993/0037 il Comune di Collebeato CONCEDE l'esecuzione di lavori previsti nel progetto “ CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO” .

(vedi sotto stralcio allegato)





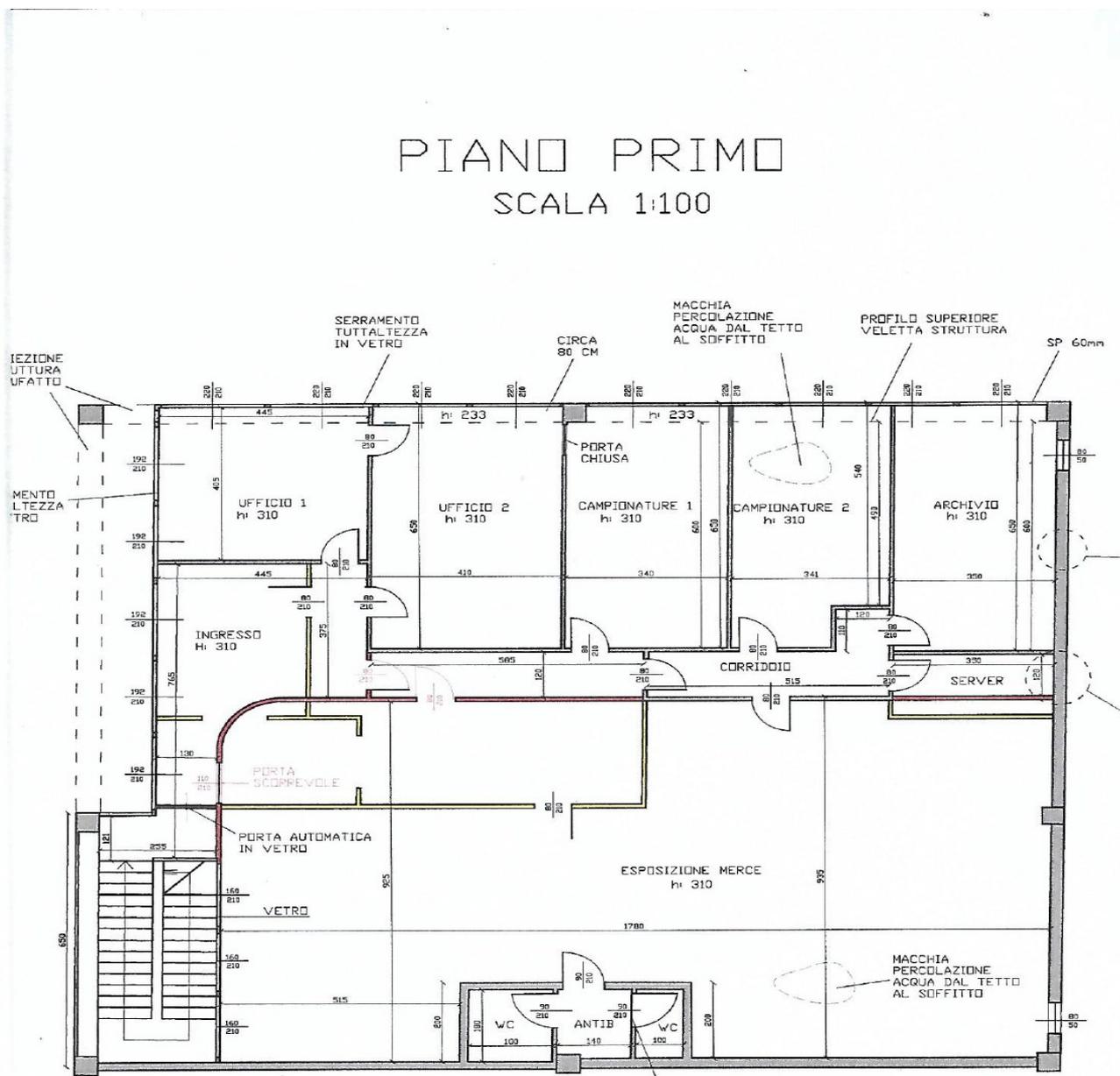
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	S.F.	R.A.I.
RIPOSTIGLIO-DEPOSITO	MQ 107.00	/	/
VEENDITA AL MINUTO	MQ 240.00	40.95	5.06
AUTI WC - WC	MQ 8.00	A.F.	/
VANO SCALA	MQ 20.00	/	/
AREA PRIVATA RT	MQ 55.00	/	/



2) in data 27 giugno 2001 con prot.4313 il Sig. **OMISSIS COMUNICA** l'inizio di opere interne per il giorno 2 luglio 2001 per l'edificio sito in Collebeato al n. 31 di via De Gasperi . " Le opere consistono in nella diversa distribuzione dei locali interni che avviene tramite preti in cartongesso. L'intervento inoltre prevede l'adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento. in data 29 giugno 2001 con prot.n.4432 il Comune di Collebeato comunica l'avvio del procedimento.

I lavori , di cui al punto 2 , **COMUNICAZIONE** in data 27 giugno 2001 Prot.4313 riguardanti "diversa distribuzione... ete etc " , hanno dato origine alle seguenti superfici confrontabili con la situazione di fatto attuale rappresentata **all'allegato n. 29** di cui sotto gli stralci

RAPPRESENTAZIONE STRALCIO DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI



RAPPRESENTAZIONE STRALCIO STATO DI FATTO ATTUALE



SUPERFICI PAVIMENTO (S.P.)										
UNITA' COMMERCIALE PIANO PRIMO										
		misure			misure			superficie		
		nette			nette			NETTA		
		interne			interne			mq		
Vani Principali										
INGRESSO	4,45			4,45	3,75			3,75		16,69
	3,90			3,90	1,30			1,30		5,07
	1,21			1,21	1,25			1,25		1,51
	corona circolare							0,50		0,50
UFFICIO 1	4,45			4,45	4,05			4,05		18,02
UFFICIO 2	4,10			4,10	6,50			6,50		26,65
CAMPIONATURE 1	3,40			3,40	6,50			6,50		22,10
CAMPIONATURE 2	3,41			3,41	5,40			5,40		18,41
	2,11			2,11	1,10			1,10		2,32
ARCHIVIO	3,50			3,50	6,50			6,50		22,75
SPAZIO SERVER	1,20			1,20	3,50			3,50		4,20
CORRIDOIO	5,85			5,85	1,20			1,20		7,02
	5,15			5,15	1,20			1,20		6,18
	1,20			1,20	1,10			1,10		1,32
ESPOSIZIONE negozio	17,80			17,80	9,35			9,35		166,43
DETRAZIONE bagni				4,90				2,00	-1,00	-9,80
arco di cerchio										156,63
Servizi igienici	1,00	0,07	0,20	1,27	1,80	0,20	0,30	2,30	3,57	
	1,40	0,07	0,08	1,55	1,80	0,20	0,30	2,30	3,57	
	1,80	0,08	0,20	2,08	1,80	0,20	0,30	2,30	4,78	11,92
										228,25

Confrontandomi con l'attuale vice- Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Collebeato, abbiamo convenuto di prendere in considerazione, per verificare la CONFORMITA' la PRATICA EDILIZIA N. 37 del 1993 ove :

la superficie di pavimento oggetto di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A NEGOZIO era stata Autorizzata per MQ.240,00 DI SUPERFICIE DI PAVIMENTO S.P..

Allo stato di fatto attuale, a seguito del rilievo metrico dell'intero immobile eseguito, attribuibile alla Categoria C/1 Negozio, la superficie di pavimento assomma a mq.228,25, così assunti :



_ NEGOZIO ESPOSIZIONE VERO E PROPRIO, di mq.153,63

_ locali strettamente collegati alla attività commerciale quali :ufficio 1 di mq.18,02 , ufficio 2 di mq. 26,65,archivio di mq. 22,75 e spazio server di mq. 4,20.

Dunque Non vi è aumento si superficie commerciale rispetto al Progetto N.37 del 1993.

Al di la della traslazione della superficie commerciale ,(confronta le tavole di progetto) che non inficia il titolo edilizio , vi sono alcun differenze nella distribuzione dei locali interni.(**vedi tavola n. 2 all'allegato 29**) .

Per questo motivo , per ottenere la Conformità del bene , si deve presentare una **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **in Sanatoria** (art 6 bis comma 5 -Testo Unico Edilizia D.P.R. N. 380/01) che contempla il pagamento di euro 1.000,00 di sanzione

A questo importo si deve aggiungere la prestazione di un professionista abilitato, il cui intervento di presentazione della partica su citata ammonta ad euro.1000,00

Quindi , per sanare la difformità edilizia si presume un costo complessivo di Euro 2.000,00



4.2 Rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata :

- Estratto mappa
- Visura storica catastale
- Scheda catastale
- Elaborati Planimetrici

Data verifica catastale:

il giorno 23-01-2020

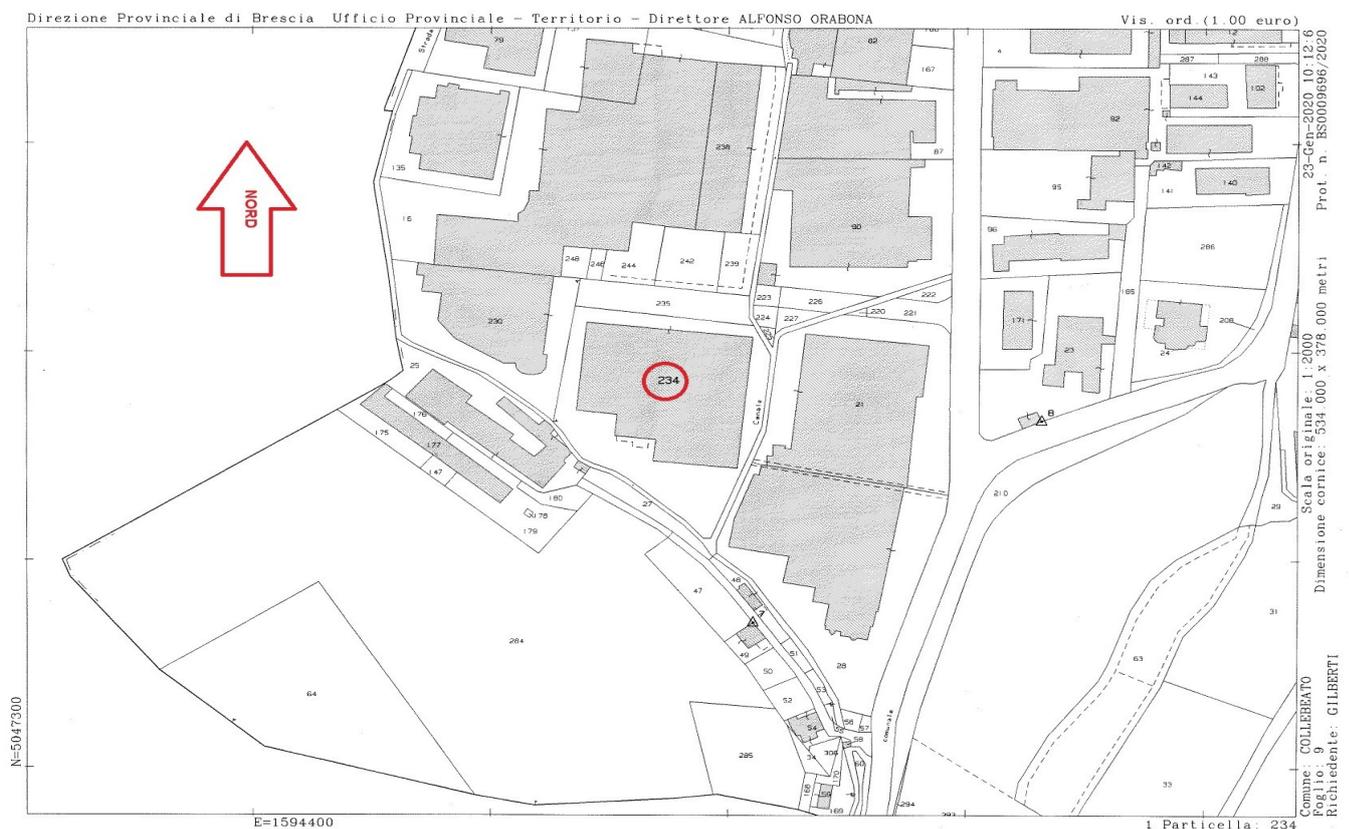
il giorno 20-02-2020

il giorno 02-03-2020

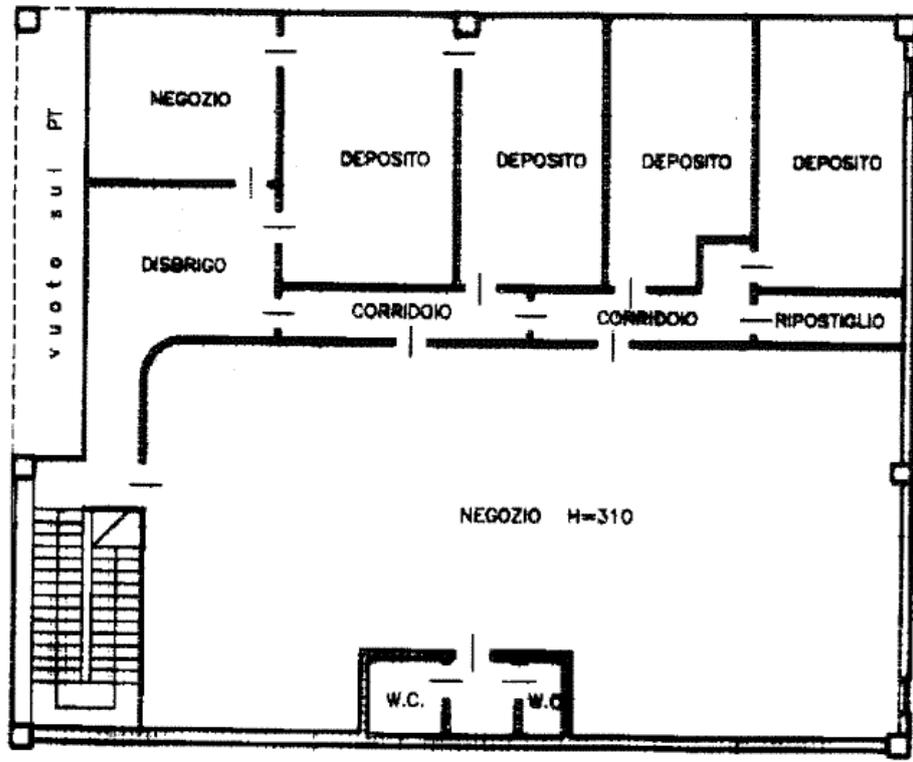
Immobile identificato in mappa al :

CATASTO FABBRICATI
Unità immobiliare dal 15/12/2016

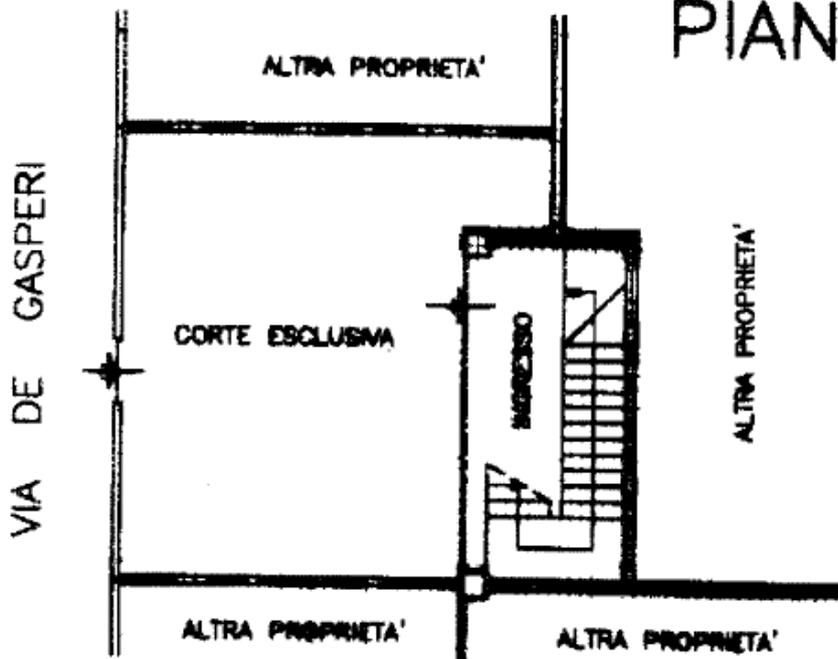
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	9	234	9	C/1	7	219M ²	TOTALE 283M ²	Euro 3.121,67
Indirizzo									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)di stadio; correzione su dati metrici del protocollo n. bs0300674/2015							
Variazione		VARIAZIONE DEL 15/12/2016 protocollo n, BS 0279267 in atti dal 15/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N.103914.1/2016)							

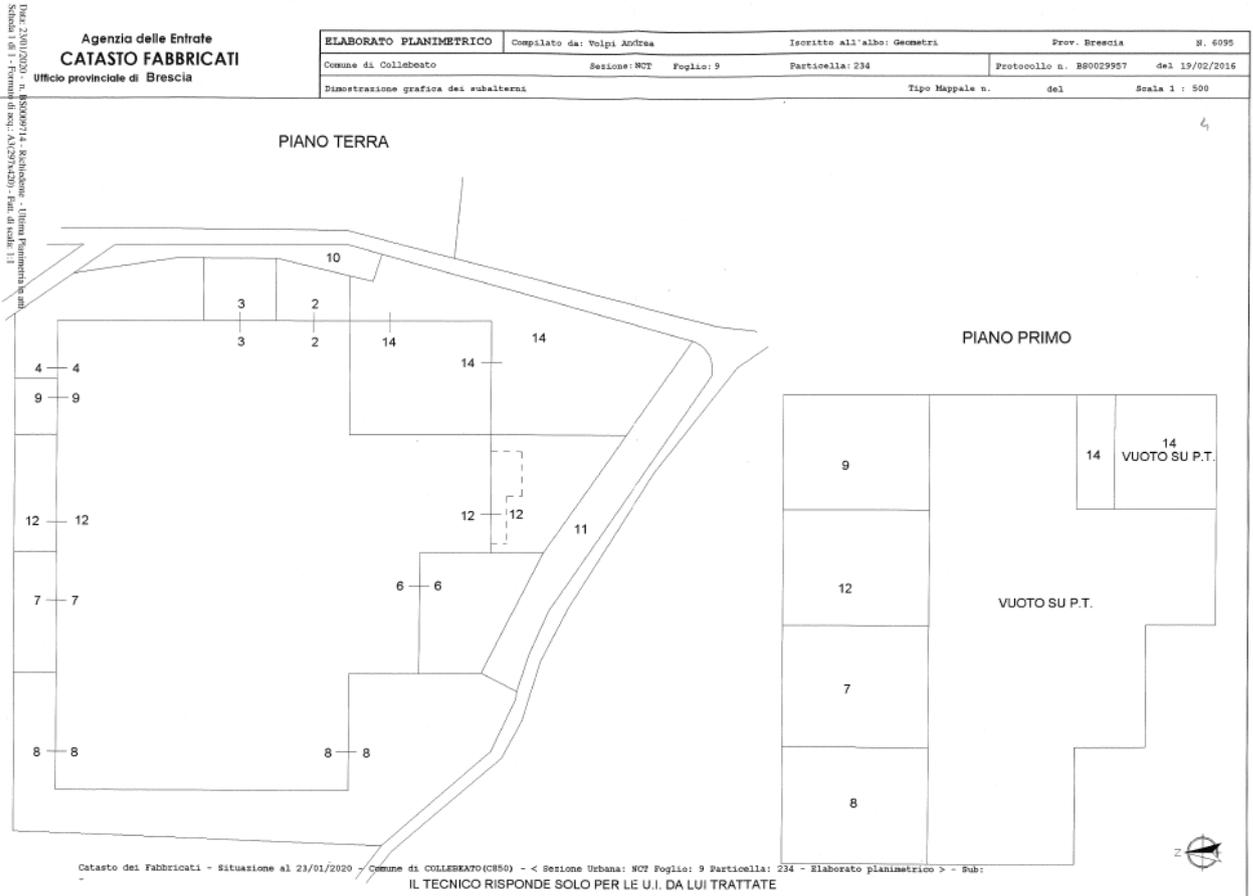


PIANO PRIMO



PIANO TERRA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di COLLEBEATO (CR850) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 9 Particella: 234 - Elaborato planimetrico > - Sub:
IL TECNICO RISPONDE SOLO PER LE U.I. DA LUI TRATTATE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: COLLEBEATO -
Elenco Subalterni

Data: 23/01/2020 - Ora: 10.21.07 - Pag: 1
Visura n. : BS0009720

2015
Fine
(14)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	COLLEBEATO	Sezione NCT	Foglio 9	Particella 234	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via alcide de gasperi		T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA.
3	via alcide de gasperi		T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA.
4	via alcide de gasperi		T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA.
5						SOPPRESSO
6	via alcide de gasperi		T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA.
7	via alcide de gasperi		T-1			LABORATORIO E MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA.
8	via alcide de gasperi		T-1			LABORATORIO E MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA.
9	via alcide de gasperi		1			MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA.
10	via alcide de gasperi		T			BCNC - STRADA PRIVATA COMUNE AI SUB. 2 - 3 - 14.
11	via alcide de gasperi		T			BCNC - STRADA PRIVATA COMUNE AI SUB. 6, 8, 12, 14.
12	via alcide de gasperi	8	T-1			LABORATORIO E MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA.
13						SOPPRESSO
14	traversa di via alcide de gasperi	17	T-1			LABORATORIO E MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA

Firmato Da: GILBERTI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79fae4004e1dfac9a14581a5368a08e2

All'Allegato n. 30 sono acclusi :

- _ Estratto mappa con individuazione della particella n. 234 del Foglio NCT di Collebeato
- _ Visura storica particella n. 234 subalterno 9 foglio Catasto Fabbricati
- _ Scheda catastale attuale del 19-10-2001
- _ Scheda catastale precedente del 12-01.1995
- _ 1 °elaborato planimetrico e subalternazione a seguito di denuncia di accatastamento n.1249 presentata all'UTE di Brescia in data 25 gennaio 1991 il fabbricato costruito è identificato all.NCEU Partita 717
- _ 2° elaborato planimetrico con nuova subalternazione a seguito di Tipo Mappale N. 275472 del 12/09/2005 Protocollo n BS0323450 del 19/10/2005
- _ 3° elaborato planimetrico e nuova subalternazione per variazioni di proprietà del 7 aprile 2015 prot.BS 0081394
- _ 4°elaborato planimetrico e nuova subalternazione per variazioni di proprietà del 19 febbraio 2016 prot.BS 0029957

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch.Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

MOTIVAZIONI

- _ Buona parte delle destinazioni interne dei locali sono mutate .
- _ La Visura storica effettuata è corretta in quanto ripota la Categoria C/1 (negozi botteghe)
- _ Nella scheda riepilogativa dell'Elaborato Planimetrico alla particella n-234 sub.9, (bene esecutato) è riportato erroneamente la descrizione di Magazzino (catastalmente definita nella Categoria C/2)



I **costi** per la variazione della pratica catastale , n. 1 scheda del bene e n. 1 elaborato planimetrico, comprensiva sia del tecnico estensore sia delle spese erariali di presentazione assommano ad **euro 1.000,00**

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Origine della Proprietà del Mappale 234 subalterno 9 foglio 9 Collebeato

1) in data 25 maggio 1988 con Atto Notaio Langella Rep.35731 Raccolta 9745 Registrato a Gardone V.T in data 13 giugno 1988 e trascritto nei Registri Immobiliari a Brescia in data 21 giugno 1988 ai numeri Rep.17553/11883 , viene stipulata **Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione** in zona industriale di Collebeato , fra il Comune di Collebeato e i signori lottizzanti : **Moretti Cesarina, Zubani Vittorio, Zenucchini Beatrice , Coccoli Giampiero e Coccoli Mariagrazia** _ Le particelle di terreno interessate sono : NCTR foglio 9 –mappale n.189 di mq. 1.350,00; mappale n.18 di mq. 2.380,00: **mappale n. 19 di mq.7.980,00 : mappale n. 20 di mq.17,00** ; mappale. n.28 di mq.6.790,00; mappale n. 62 di mq. 3.180,00 (parte) per mq.2.902,00 ; mappale n. 22 di mq.15,00; mappale n.21 di mq.3.070; per un totale di mq. 24.782,00 ; mappale n. 84 (parte) mq.190,00 ; mappale n. 90 (parte) per mq.234,00 _ Il progetto di lottizzazione ha ottenuto parer favorevole della Commissione edilizia in data 10 dicembre 1986; è stato approvato in Consiglio Comunale in data 29 maggio 1987 con delibera n. 47; che l'autorizzazione a lottizzare è stata rilasciata con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione da parte della Giunta Municipale , con deliberazione n.297 del 29 ottobre 1987 su delega del Consiglio Comunale con delibera n. 67 in data 15 settembre 1987

2) in data 2 dicembre 1988 con Atto Notaio Langella Rep.38311. reg. a Gardone V.T. il 21 dicembre 1988 al n.903 serie 1v e trascritto nei Registri Immobiliari a Brescia in data 22 dicembre 1988 ai numeri 35644/24316 la Società EDILCONSTRUERE S.r.l. p.iva 01281620177 acquistava da Zubani Vittorio (nato a Brescia il 26 aprile 1925) un area ubicata in Collebeato (lottizzazione Coccoli, Moretti; Zubani) identificata al N.C.T.R. con i seguenti dati : Partita 1734 **foglio 9 Mappale 19 di mq.7.980,00** e Partita 1204 **foglio 9 Mappale 20 di mq.17,00** F.R.(fabbricato rurale già demolito e quindi ne viene considerata solo l'area).

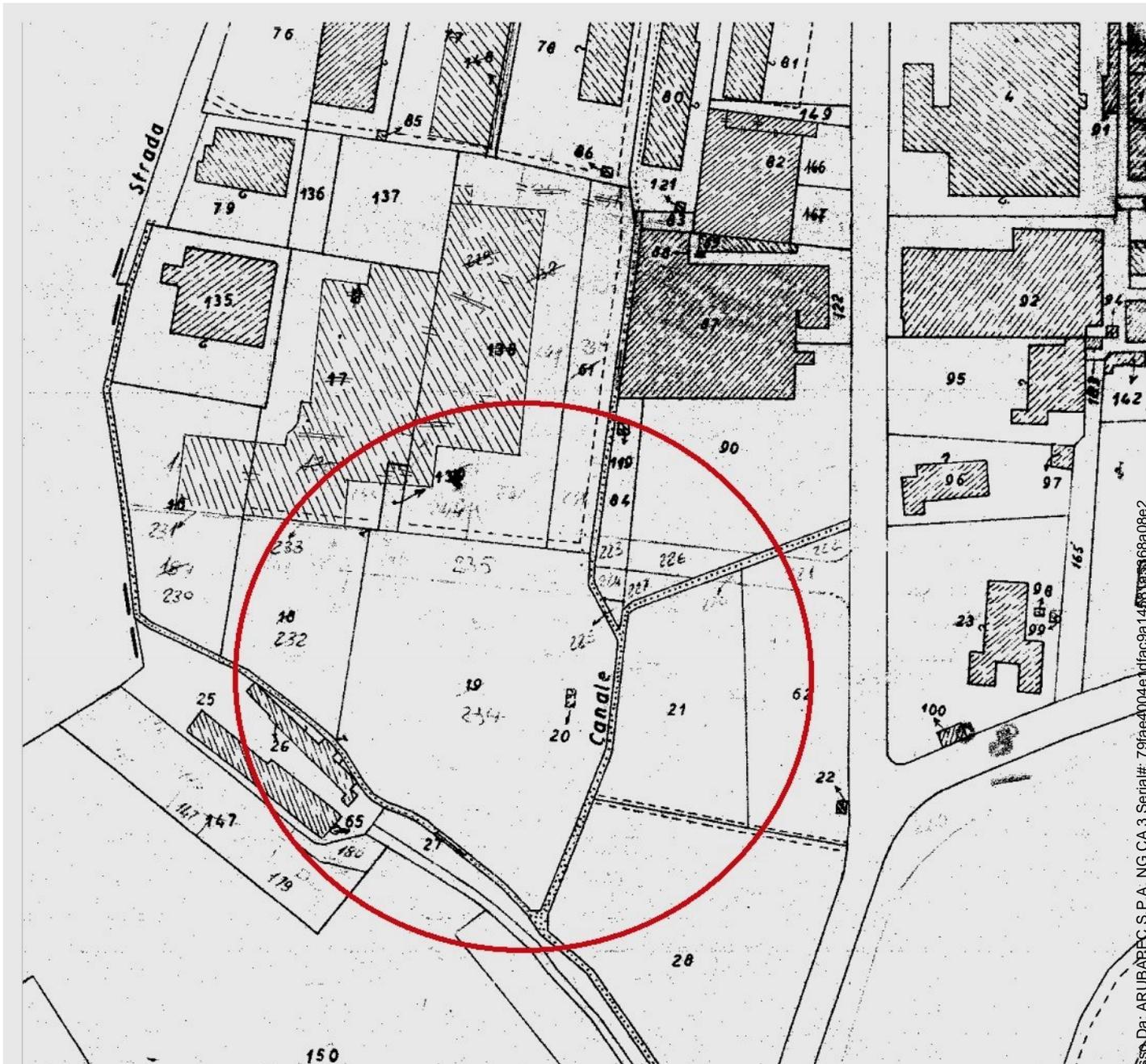
Il **mappale 19** come da denuncia di cambiamento n.8352 presentata all'UTE sezione terreni in data 27 novembre 1990 , è stato frazionato nelle particelle :

19/a (definito mappale n. **234 di mq.6.970,00**) e



19/b (definito mappale n. 235 di mq. 1.010,00 area da cedere al Comune di Collebeato per la formazione di strade e parcheggi di lottizzazione e quindi non interessa la costruzione).

Utilizzando l'area di cui alla particella n. 234 di mq.6.987,00 (risultata dall'unione e fusione della particella n. 19/a e particella n. 20) la Società venditrice ha costruito complesso immobiliare Artigianale/Industriale



3) In data 12 novembre 1992 ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Langella Repertorio .n. 57469 Raccolta n.16032 , Registrato a Brescia il 27 novembre 1992 e trascritto a Brescia il 26 novembre 1992 al n.32106 reg.gen, e n. 21209 reg.part. , fra parte venditrice Società EDILCONSTRUERE S.r.l. p.iva 01281620177 e parte acquirente **OMISSIS** La prima vende alla seconda che acquista l'unità immobiliare _ nel fabbricato "complesso Immobiliare" _ sito in Comune di Collebeato traversa di **via OMISSIS** magazzino al Primo Piano con area al Piano Terra in proprietà esclusiva inclusa nella planimetria catastale. **Dati censuari che identificano la proprietà : N.C.E.U. – Partita 717 foglio 9 mappale 234 subalterno 9 (vedi all'Allegato n. 31)**

4) In data 27 luglio 2000 presso Notaio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona con Atto di Repertorio N. 42817 e N. Racc.6361 è stipulata "" MODIFICA PATTI SOCIALI DI PERSONE “. Registrato Brescia il 1 agosto 2000 N. 4569 Serie 1 Atti Pubblici e Trascrizione nei Registri Immobiliari di Brescia 1 agosto 2000. Registro Particolare n.31977 Registro Generale 18821.La società vigente **OMISSIS** è modificata in **OMISSIS (vedi all'Allegato n. 32)**

5) in data 14 maggio 2020 è stata effettuata Visura Camerale ove è riportata quale sede legale della Società _ **OMISSIS** _

X Quota di proprietà **100%**

Condizioni limitanti

Nessuna

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato

1) Contratto di Comodato d'uso gratuito fra :

OMISSIS E

OMISSIS

Consegnato in data 25 ottobre 2018 Agenzia Entrate n. 1 estremi Registrato a Brescia il 12 novembre 2018 numeri :.2018/ serie 3 numero 2166

– Durata anni 3 con rinnovo tacito o disdetta con preavviso almeno 3 mesi prima della scadenza.

(vedi all'Allegato n. 33)

e successivamente :

2) Contratto d'affitto d'azienda redatto dal Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona in data 30 agosto 2019 rep.74699 Racc.18306 fra

_ parte concedente _ **OMISSIS**

e



_ parte affittuaria _

OMISSIS

Trasmesso telematicamente All'agenzia delle Entrate di Brescia TP5 - in data 12 settembre 2019-

Estremi registrazione : serie IT numero 13001 del 12/09/2019

– Durata anni 3 con rinnovo tacito o disdetta con preavviso almeno 3 mesi prima della scadenza

(vedi all'Allegato n. 34)



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Come ampiamente illustrato al precedente Punto 4 della presente Relazione << **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE** Legittimità edilizia – urbanistica – **L'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO** >> con le normative attuali il bene esecutato NON è sottoposto ad alcun vincolo che ne possa limitare qualsiasi tipo di intervento interno anche pesante (ristrutturazione che prenda in considerazione anche le strutture). E' sottoposto al rispetto e alla attuazione di quanto contenuto nella Relazione Geologica e Sismica depositata presso il Comune. Così come qualsiasi tipo di intervento (pesante, leggero o sulle facciate) , deve rispettare e soddisfare le norme tecniche di attuazione del PGT e del Regolamento Edilizio (percentuale superficie per posti auto, percentuale per superficie a verde etc etc etc) vigenti.
- Il bene esecutato non fa parte di un Condominio.
Parte comune _ con Unità Immobiliare di altra proprietà sita a Piano Terra sottostante la proiezione del Piano Primo dell' Unità Esecutata _ è la copertura. La ripartizione del costo di eventuale intervento di rifacimento o ristrutturazione della medesima (come previsto in questo elaborato periziale) , è regolata dal Codice Civile Artt. (C.C. artt.1117 e seguenti.)
- SERVITU' a favore interessano l'intero complesso produttivo nella sua parte a sud (vedi 1) e altre servitù a favore e contro interessano altri subalterni del complesso produttivo (vedi 2) .Il bene esecutato non è oggetto direttamente di alcuna servitù.
- **1)** A favore del Complesso (quindi si intende il Mappale 234 ed i suoi subalterni) ed a carico dell'area di cui al mappale 28 foglio 9 NCTR , sono state costituite e si esercitano servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicolo e servitù di posa di servizi tecnologici, sul lato sud-ovest della particella n.28 , per la larghezza di mt.4,00 , al fine di consentire l'accesso alla strada comunale della Pendolina (che in quel tratto è Via Roma , così come costituite con Atto Notaio Langella in data 22 luglio 1988 Rep.36648 e trascritto a Brescia nei Registri Immobiliari in data 1 agosto ai numeri 23370/16021)
- **2)** In data 6 febbraio 1991 Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (SERVITU' DI PASSO) Notaio Paola Ghidoni Repertorio n.26915 – Trascrizione nei Registri Immobiliari Brescia il 27 febbraio 1991 Registro Particolare n. 5210 Registro Generale n.6828 .sono state definite servitù , attive e passive che riguardano subalterni del Complesso Produttivo Edificato (foglio 9 NCEU - Collebeato mappale n. 234)



-
- a) In particolare a favore della proprietà di cui al mappale 234 sub 1- mappale .234 sub.2- Mappale 234 sub. 3 ed a carico della proprietà del mappale 21 subalterno 1 è stata costituita servitù di passo carraio e pedonale con qualsiasi mezzo.
 - b) La proprietà di cui Foglio 9 NCEU Collebeato Mappale 234 subalterno 10 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, a favore delle unità immobiliari NCEU Foglio 9 di cui al Mappale 21 e relativi subalterni sub.2 -sub.3 - sub.4- sub 5- sub.6 -sub 7- sub.8
 - c) A favore della proprietà di cui al mappale 234 sub 1- mappale .234 sub.2- Mappale 234 sub. 3ed a carico dell'area di cui al Mappale 225 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo.
 - Con questo sistema di diritti è assicurato al complesso l'accesso alla pubblica via (OMISSIS) tramite la strada di lottizzazione che confluisce
 - **vedi allegato N. 35**



6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come visibile in formato originale **all' allegato 36** , dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 27/05/2020 risulta agli atti quanto segue



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 27/05/2020 Ora 12:58:21
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T163617 del 27/05/2020

per denominazione
Richiedente MBLDNC

Dati della richiesta

Denominazione:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 20/12/2000

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987	al	26/05/2020
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1980	al	30/06/1987

Elenco omonimi

1.
2.
3.
4.

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 - Registro Particolare 33234 Registro Generale 51578
Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 82723/34452 del 11/11/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2003 - Registro Particolare 6080 Registro Generale 26269
Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI Repertorio 52213 del 26/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in COLLEBEATO(BS)





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/05/2020 Ora 12:58:21
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T163617 del 27/05/2020

per denominazione
Richiedente MBLDNC

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2007 - Registro Particolare 19574 Registro Generale 33584
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 84110/23967 del 15/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEL MELLA(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7365 del 1992
4. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2007 - Registro Particolare 19575 Registro Generale 33585
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 84110/23967 del 15/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEL MELLA(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 21373 del 1996
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 37301
Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI Repertorio 64677/13303 del 21/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in COLLEBEATO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3789 del 20/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 15911 Registro Generale 22894
Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI Repertorio 59819 del 20/10/2005
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in COLLEBEATO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2013 - Registro Particolare 4155 Registro Generale 24925
Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI Repertorio 70052/16078 del 15/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in COLLEBEATO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/05/2020 Ora 12:58:21
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T163617 del 27/05/2020

per denominazione
Richiedente MBLDNC

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2019 - Registro Particolare 26261 Registro Generale 41664
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 9768/2019 del
06/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in COLLEBEATO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico



7 Analisi estimativa

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta sono:

- Eventuali vincoli a seconda il Tipo d'intervento Edilizio che si effettua , dovuti alla Classificazione del bene come definito nel PGT
- Contatti d'affitto in essere
- Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche
- Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche
- Opere di manutenzione varie e di rifacimento della copertura

BENI NEL COMUNE DI COLLEBATO

LOTTO N. 1 ed unico

Per la valutazione , non essendoci Atti di Compravendita di Unità Immobiliari simili al bene esecutato contenenti dati da poter confrontare (stesso grado di finitura, stessa allocazione territoriale, stesse dimensioni, stessi servizi pubblici fruibili) che soddisfino pienamente il criterio valutativo, si prendono in esame gli strumenti operativi in uso agli operatori di mercato riguardanti il settore delle compravendite in Brescia e Provincia: i valori dell'Agenzia delle Entrate OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) i valori riportati dal Listino PRO BRIXIA edito dalla Camera di Commercio di Brescia e i valori di stima delle Agenzie Immobiliari che operano in particolare in zona limitrofe al bene oggetto di esecuzione.

In questo caso specifico del bene ubicato alla estrema periferia sud del Comune di Collebeato con destinazione Commerciale ho preso in esame :

- 1) I valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare per l'Agenzia delle Entrate che, per Collebeato riporta : per la Fascia/zona: Periferica Sud : Categoria di zona D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili .Residenziale Nuovi , una valutazione media di Euro 1.450,00 per metro quadrato. (min. 1.300,00 euro/mq. max 1.600,00 euro/mq.).
- 2) il listino Pro Brixia non riporta valutazioni per la Destinazione Commerciale per i Comuni della Provincia
- 3) Con una consultazione presso n. 2 Agenzie Immobiliari della Zona Nord Ovest di Brescia, descrivendo il bene oggetto di valutazione, entrambe espresso valori di mercato oscillanti fra



1.600,00euro/mq e 1.800,00euro/mq. in edifici nuovi. , che mediando i dati ottenuti, si ottiene una valutazione media di euro 1.700,00 euro/mq.

Ritengo corretto, analizzati i dati in mio possesso , di esprimere una valutazione di EURO 1.600,00 per metro quadrato lordo dell'Unità a destinazione Commerciale.

METODOLOGIE APPLICAZIONI COEFFICIENTI

Coefficienti di omogeneizzazione (riferimenti Testo: Stima Agenzia Entrate)

Coefficiente di Piano :1,00 P.Terra , 0,95 Piano Primo

Scale interne : 0,30

Camminamento pavimentato esterno: :0,30

Area verde con pavimentazione a disegno :0,30

Metodologia applicazione vetusta' , qualita' e stato di conservazione dei beni Per questo argomento mi avvalgo delle tabelle riportate dalla pubblicazione tecnica < Il Consulente Immobiliare> edito dal Sole 24 ore nel quale l'età del bene è raggruppata in spazi temporali ben definiti a seconda l'anno di costruzione; per ogni periodo è inoltre definito il grado di finitura del bene , se signorile o non signorile , e lo stato di conservazione del medesimo, ottimo, buono,, mediocre, pessimo

Il bene oggetto di esecuzione è classificabile con un coefficiente di vetustà **con valore 0,80** (costruito/ ristrutturato compreso nella fascia temporale di anni 10/40 fa , qualità non signorile , stato di conservazione buono)

TABELLA CALCOLO VETUSTA' NEGOZI					
TRATTO DA IL SOLE 24 ORE - CONSULENTE IMMOBILIARE					
ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCR	STATO PESSIMO	
1/9 ANNI					
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	
10/40 ANNI					
signorile	0,90	0,85	0,80	
non signorile	0,85	0,80	0,75	
41/60 ANNI					
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50	
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50	
oltre 60 ANNI					
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50	
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50	



CRITERIO SVALUTATIVO DEL BENE PER CONTRATTO D'AFFITTO IN ESSERE
--

Essendo il bene occupato (prossima scadenza contratto d'affitto in essere 6 settembre 2022 – rinnovabile) vi è un perdita del valore economico del bene che ho calcolato con la seguente considerazione.

Non essendo quantificabile l'esatto ammontare del canone d'affitto mensile esclusivamente dei locali esegutati , in quanto in tale contratto (Affitto d'Azienda) sono comprese più voci (**vedi contratto all'allegato n. 34**) che concorrono a determinare il canone stipulato, ho calcolato il dato medio d'affitto per locali simili a quello esegutato .

Nell' immediato anello esterno al territorio comunale di Brescia , in particolare nel quadrante Nord Ovest , gli affitti mensili per attività commerciali ammontano da euro 80,00 metro quadrato anno sino ad euro 100,00 euro metro quadrato anno.

La differenza del valore unitario è dovuta all'applicazione o meno di alcuni parametri : se il bene si affaccia con ampie vetrine su una via a "traffico" pedonale e carraio intenso, se offre la possibilità di parcheggio senza problemi di sorta, se è facilmente raggiungibile anche con mezzi pubblici etc etc

Nel caso in esame , essendo nei locali esegutati svolta un attività commerciale che non necessita di alcuni dei parametri su descritti , in quanto dedicata alla vendita < on-line > , senza vetrine e posta per la quasi totalità al Piano Primo, ritengo corretto riconoscere un valore di euro 80,00 metro quadrato anno.

Dalla data della presente perizia (fine maggio 2020) al termine del contratto di affitto di cui sopra (6 settembre 2022) vi è una scansione temporale di mesi 27.

CACOLO AFFITTO MENSILE

SUPERFICIE LORDA LOCALI (ESCLUSO INGRESSO ESTERNO)	CANONE ANNUO MQ/EURO	CANONE ANUO EURO	MESI DI UN ANNO	CANONE MENSILE
MQ.359,39	80,00	28.751,20	12	2.359,93

Se chi partecipa all'Asta ha intenzione di mettere a reddito i locali , essendo occupati deve aspettare come su detto 27 mesi .



Essendo il valore attuale del canone mensile calcolato a circa euro 2.359,93 , moltiplicato per il tempo di attesa di mesi 27 , il compratore all'asta **alla data attuale** ha una perdita teorica di reddito di euro 64.689,77 (canone mensile 2.359,93 x 27 mesi di attesa) .

Tale cifra è circa il 13,5 % dell'importo del Valore del bene stimato (euro 477.778.,18).

Ora essendo di impossibile definizione la data temporale della effettiva messa all'asta del bene ,(fra 6 mesi ? , fra 8 mesi ?) , e dell'eventuale assegnazione con presa possesso, è certo che la tempistica di attesa sarà sicuramente ridotta rispetto ai 27 mesi calcolati .

Ritengo quindi corretto applicare una svalutazione forfettaria del bene con percentuale del 10% sul valore complessivo stimato del bene esecutato.

CRITERIO SVALUTATIVO DEL BENE PER DETERMINARE IL VALORE A BASE D'ASTA

Dopo un lungo periodo di crisi del settore edilizio (anni 2008 / 2017) con rari Atti di Compravendita stipulati , e con il valore intrinseco del bene quasi sempre NON considerato nella valutazione finale al rogito , ma con valori al ribasso , negli ultimi due anni (2017 / 2019) si hanno avuti dei segnali di ripresa dell'intero settore edilizio (nuovi investimenti , nuovi progetti) con conseguente ripresa anche del Mercato Immobiliare.

Ora, in questo preciso momento storico è subentrato un nuovo fattore destabilizzante del Mercato in genere : la Pandemia dovuta al Covid 19.

Le conseguenze e le reazioni del mondo Immobiliare dopo questo grave accadimento all'attualità nessuno è in grado di prevederle.

Certo è , che il clima di incertezza che regna nell'intero tessuto economico e sociale del Paese , e dall'esperienza professionale acquisita , mi inducono ad applicare , per la determinazione del Valore a Base d' Asta , una svalutazione del bene del 20%.



UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA																				
INGRESSO INTERNO	5,90	0,12	0,12	6,14	2,90	0,05	0,10	3,05	18,73	18,73	18,73	0,3	1	0,80	1.600,00	7.191,17				
totale superficie unità PIANO TERRA										mq.	18,73					euro	21.067,88			
INGRESSO ESTERNO	8,32	0,10	0,10	8,52	5,70	0,05	0,20	5,95	50,69											
	1,60	0,10	0,12	1,82	1,60	0,12	0,00	1,72	3,13	53,82	53,82	0,3	1	0,80	1.600,00	20.668,57				
totale superficie unità PIANO TERRA ESTERNO giardino										mq-	53,82					euro	20.668,57			
															totale	euro	477.778,18			
Totale Unità commerciale										mq	359,39									
Totale in esterno giardino										mq	53,82									
LOTTO DI VENDITA N. 1 ed unico																				
PARTICELLA 234	SUB 9	UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA E PIANO PRIMO VALORE INTRINSECO COMPLESSIVO										477.778,18	477.778,18							
DECREMENTO VALORE PER AFFITTO IN ESSERE										MENO 10%	10	477.778,18	47.777,82	430.000,36	47.777,82					
DECREMENTO VALORE PER SITUAZIONE ECONOMICA ATTUALE										MENO 20%	20	430.000,36	86.000,07	344.000,29	86.000,07					
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA												EURO	344.000,29							
Prima di effettuare l'offerta all'asta il partecipante deve conoscere che il bene è soggetto ai seguenti oneri :																				
Sanatoria per difformità opere edilizie												2.000,00								
Sanatoria per difformità catastali												1.000,00								
Opere edilizie per la sistemazione dei difetti										NB.	rifacimento copertura			41.802,08						
											stuccature soffitto			9.739,24						
											chiusura breccia bagno			550,00						
										Totale	euro			55.091,32						
NB.	Tale importo dovrà essere ripartito con la proprietà sottostante nel rispetto degli artt. Del Codice Civile 1117 e seg.																			

pag.2

RIEPILOGO FINALE																				
LOTTO N. 1 ED UNICO																				
VALUTAZIONE DEL BENE										MAPPAL 234 SUBALTERNO 9				C/1						
UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA E PIANO PRIMO VALORE INTRINSECO COMPLESSIVO										0,00	477.778,18									
DECREMENTO VALORE PER AFFITTO IN ESSERE										MEN	10	477.778,18	47.777,82	-47.777,82	47.777,82					
DECREMENTO VALORE PER SITUAZIONE ECONOMICA ATTUALE										MEN	20	430.000,36	86.000,07	344.000,29	86.000,07					
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA												EURO	344.000,29							
Prima di effettuare l'offerta all'asta il partecipante deve conoscere che il bene è soggetto ai seguenti oneri :																				
Sanatoria per difformità opere edilizie												2.000,00								
Sanatoria per difformità catastali												1.000,00								
Opere edilizie per la sistemazione dei difetti										NB.	rifacimento copertura			41.802,08						
											stuccature soffitto			9.739,24						
											chiusura breccia bagno			550,00						
										Totale	euro			55.091,32						
NB.	Tale importo dovrà essere ripartito con la proprietà sottostante nel rispetto degli artt. Del Codice Civile 1117 e seg.																			



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Alberto Eugenio Gilberti

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.1173

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____ 

Data rapporto valutazione: ____ / ____ / ____



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

	ELENCO ALLEGATI
1	Accesso al bene
2	Richiesta contratto di affitto
3	Richiesta Accesso agli atti Comune Collebeato
4	Comunicazione Accesso custode giudiziario
5	Costituzione avvocato di parte
6	Verbale Custode Giudiziario
7	Richiesta Piattaforma
8	Richiesta proroga
9	Inquadramento topo-fotografico del bene
10	Computo metrico rifacimento copertura
11	Computo metrico riparazione lesioni soffitto
12	Computo metrico riparazione breccia servizio igienico
13	Convenzione Comune di Collebeato
14	Particolare lottizzazione
15	Richiesta Concessione Edilizia Originale
16	Rilascio Concessione Edilizia Originale
17	Richiesta Concessione in Variante
18	Rilascio Concessione in Variante
19	Richiesta Agibilità
20	1^ Richiesta Cambio di destinazione d'uso
21	Autorizzazione alla 1^ richiesta di Cambio di destinazione d'uso
22	2^ Richiesta Cambio di destinazione d'uso
23	Comunicazione rinvio decisione da parte del Comune alla 2^ Richiesta Cambio di destinazione d'uso
24	Collaudo Tecnico Lottizzazione
25	Diniego Autorizzazione alla 2^ Richiesta Cambio di destinazione d'uso
26	Comunicazione inizio opere interne (anno 2001)
27	Preso atto del Comune per l'inizio delle opere interne
28	Stralci del vigente P.G.T.
29	Planimetrie attuali : stato di fatto e comparazione con pratica edilizia anno 2001
30	Documentazione catastale
31	Atto di compravendita del bene
32	Cambio denominazione società
33	1° contratto d'affitto
34	2° contratto d'affitto
35	Planimetrie servitù
36	Ispezioni ipotecarie
37	Valori di stima
38	Documentazione fotografica

