

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN VIA SAN
GIUSEPPE 23 A VISANO (BS)**

Brescia, 18.02.2025

A circular blue professional stamp of the Brescia Engineering Order (Ordine Ingegneri di Brescia) is shown. The stamp contains the text "Dott. Ing. STEFANO BERTOGLIO", "ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA", and "N. 3556". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato incaricato dal Liquidatore Giudiziale dottoressa Emma Cancarini della società
per redigere la stima degli immobili di proprietà siti a Visano (BS).

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Visano (BS) in data 13 gennaio 2025, ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari e richiesti il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

RELAZIONE

1. CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI E TERRENO IN VIA SAN GIUSEPPE 23 A VISANO (BS)

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Visano

Foglio 6

mapp.257/1 via da denominare, P.T., cat. D/7, RC€ 4.484,00

mapp.257/2 via da denominare, P.T., cat. F/1, mq 140

mapp.257/3 via San Giuseppe 23, P.1, cat. F/3

e al catasto terreni come segue:

Comune di Visano

Foglio 6

mapp.256 via seminativo irriguo, cl. 1, mq 1.400, RD€ 13,59, RA€ 11,57

Dalla visura catastale allegata emerge che:

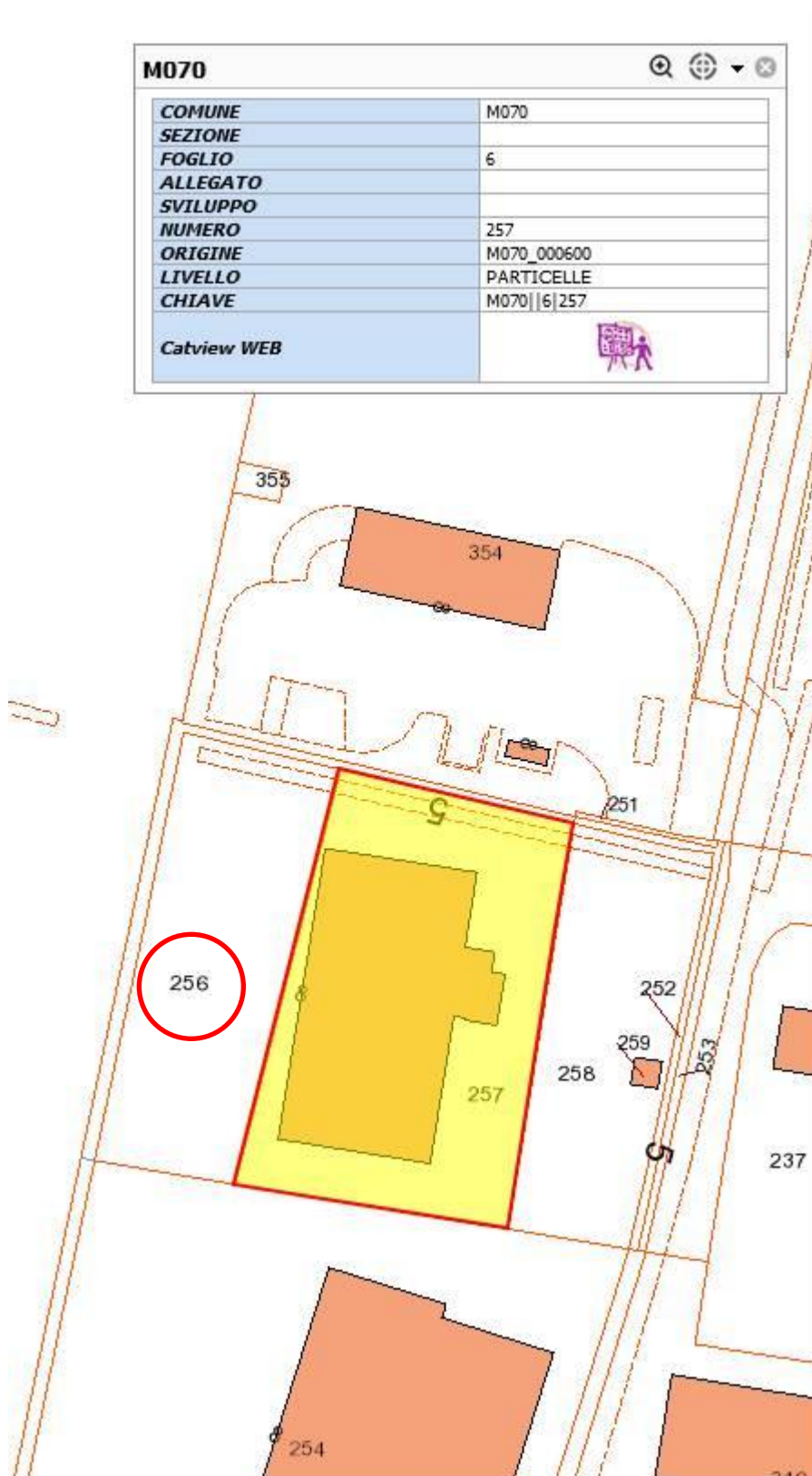
- il subalterno 1 del mappale 257 si è originato con Variazione del 01.09.2003 pratica n. 243810 in atti dal 01.09.2003 V.O.D.M: 701/94 CLS confermato (n. 30754.1/2003);
- il subalterno 2 del mappale 257 si è originato con Costituzione del 30.04.2003 pratica n. 126740 in atti dal 30.04.2003 Costituzione (n. 2360.1/2003);
- il subalterno 3 del mappale 257 si è originato con Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 19.01.20021 pratica n. BS0005135 in atti dal 20.01.2021 Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 95.1/2021).

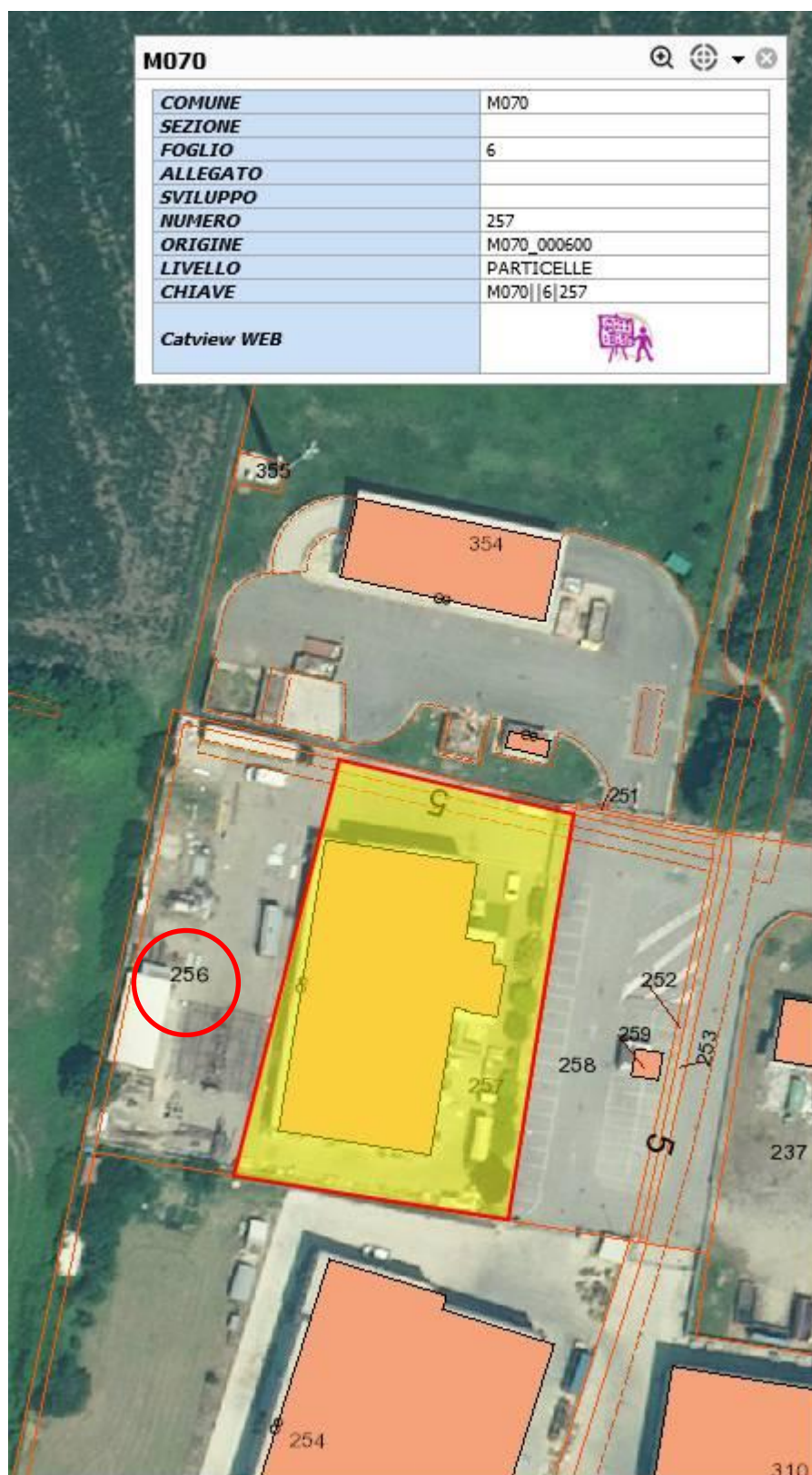
CONFINI

Il mappale 257 (costituito dai subalterni 1, 2 e 3) confina a nord con il mappale “acque” oltre al quale vi è il mappale 354, a est con il mappale 258, a sud con il mappale 254 e a ovest con il mappale 256.

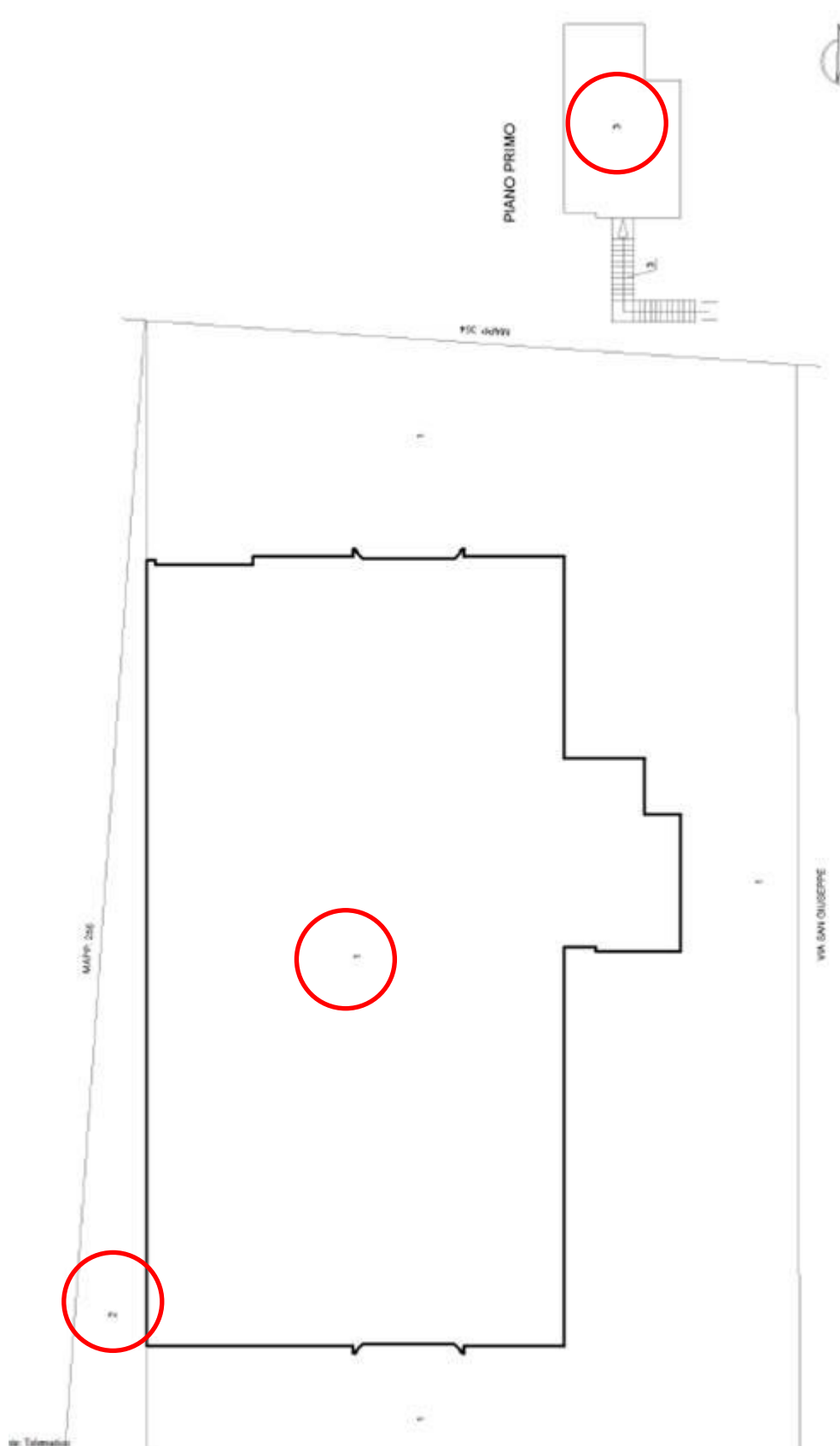
Il mappale 256 confina a nord con il mappale “acque” oltre al quale vi è il mappale 354, a est con il mappale 257, a sud con il mappale 254 e a ovest con il mappale “acque” oltre al quale vi è il mappale 2.

Per una migliore identificazione dei confini si riporta di seguito l'estratto mappa desunto del sito Geoportale della Provincia di Brescia e l'elaborato planimetrico del mappale 257 desunto dal Catasto.





sovrapposizione estratto mappa - orotofoto
(fonte Geoportale Provincia di Brescia)



PROPRIETA' E PROVENIENZA

Mediante ispezione ipocatastale, a cui si rimanda (allegato 6), si è accertato che gli immobili in oggetto sono di piena proprietà della società e che sono pervenuti come segue:

- mappale 256: Atto del Notaio Giovanni Battista Calini in data 15.04.2002 Rep. 56470/13726 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 22/04/2002 ai numeri 17473/10844;
- mappale 257: Atto del Notaio Mario Mistretta in data 10.06.2013 Rep. 102260/38079 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 03/07/2013 ai numeri 22766/15809.

Si evidenzia che:

- il mappale 256 è gravato di servitù di transito pedonale e carraio in lato nord per una larghezza di metri 5 a favore del mappale 257 (atto notaio Calini del 15.04.2002 rep. 56470/1376 trascritto a Brescia il 22.04.2002 ai nn. 1747/10845);
- il mappale 257, all'atto di trasferimento, era interessato dalla Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Visano con atto notaio Calini del 05.11.2001 rep. n. 54557/13001, trascritta a Brescia il 17.11.2001 ai n. 43573/27507.

Per ulteriori gravami e servitù si rimanda agli atti di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili in oggetto. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la

successiva stima.

Trattasi di un capannone con ufficio e terreno sito in via San Giuseppe 23 a Visano (BS). Gli immobili si trovano nella zona ovest del centro abitato del Comune di Visano (BS) in prossimità dell'isola ecologica comunale.





ortofoto fonte google maps

Il complesso immobiliare ha accesso da via San Giuseppe con cancello pedonale al civico 23 e cancello carraio senza civico.

Il capannone (mapp. 257/1) ha una forma regolare rettangolare con una superficie coperta pari a circa mq 720 in un'unica campata; il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante prefabbricata con travi e pilastri, tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia sormontati da vetrate a nastro, copertura con tegoli prefabbricati e lucernario, pavimento in battuto di cemento, 2 portoni scorrevoli in lato nord e lato sud, impianto di riscaldamento con 4 robur e carroponete (non oggetto della presente relazione di stima).

In lato ovest, direttamente accessibili dal capannone, sono presenti

locali adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi di superficie pari a circa mq 60 caratterizzati da pavimento in gres e/o in battuto di cemento; si è notata la presenza di infiltrazioni dalla copertura.

Sempre in lato ovest, in aderenza al capannone, è presente un portico con travi, pilastri e tegoli di copertura prefabbricati, di superficie pari a circa mq 185.

Gli uffici si sviluppano al piano terra del fabbricato realizzato in aderenza al capannone a cui si accede direttamente; la superficie è pari a circa mq 55 distribuiti in ingresso, n. 2 uffici, atrio, antibagno e bagno caratterizzati da pavimenti in gres - ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, controsoffitti in pannelli di cartongesso, serramenti esterni in vetrocamera.

Il subalterno 2 del mappale 257 (area urbana) è una porzione del cortile in lato ovest di superficie pari a circa mq 140 con pavimentazione asfalta.

Il subalterno 3 del mappale 257 (unità in corso di costruzione) è il sopralzo degli uffici al piano terra (stessa superficie pari a circa mq 55), a cui si accede mediante scala esterna in carpenteria metallica; esternamente il subalterno 3 risulta completo anche nelle finiture, mentre internamente sembrerebbe essere al rustico (non è stato possibile accedere ai locali interni).

La proprietà è completata da un terreno (mapp. 256) di superficie pari a mq 1.400, direttamente confinante con il mappale 257, non separati da alcun elemento divisorio, che costituisce il piazzale

parzialmente asfaltato.

Si evidenzia che:

- in copertura è presente un impianto fotovoltaico con potenza installata pari a 19,475 kW ed è dotato di n. 2 inverter Aurora;

l'impianto è oggetto della:

- convenzione n. I02R262735507 stipulata con il GSE per il riconoscimento della tariffa incentivante pari a €/kWh 0,4180 con decorrenza dal 13.06.2012 e scadenza il 12.06.2032;
- convenzione di scambio sul posto con identificativo n. SSP00396022;

- è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua, di cui non è stata rinvenuta alcuna specifica autorizzazione, sebbene sia menzionato nella documentazione autorizzativa edile;

- è presente un serbatoio GPL probabilmente per l'alimentazione dei robur (non oggetto della presente relazione di stima poiché probabilmente in uso in forza di contratto di comodato d'uso);

- sul mappale 256 sono presenti una tettoia, parzialmente tamponata, e un box realizzati in lamiera.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFORMITÀ CATASTALE

Confrontando visivamente lo stato di fatto con le planimetrie catastali recuperate in Catasto si evidenzia che:

- non è possibile esprimere un parere di congruità per quanto

concerne il sub 3 (cat. F/3), poiché non è presente la relativa planimetria catastale;

- si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dei locali del sub 1 adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi;
- la tettoia e il box in lamiera non sono rappresentati catastalmente;
- si ritiene che possa essere più corretto procedere all'accatastamento all'urbano del mappale 256 in quanto di fatto costituisce la corte del mappale 257;
- non è rappresentato l'impianto fotovoltaico realizzato in copertura.

Le difformità catastali riportate devono essere assunte come indicative dato che non è stato eseguito alcun rilievo strumentale.

CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILE

Mediante accesso agli atti presso gli uffici Comunali si è appurato che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni:

- delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 23.02.2002 di adozione del piano di lottizzazione per insediamento artigianale denominato "campo pozza";
- delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 05.06.2002 di approvazione definitiva del piano di lottizzazione per insediamento artigianale denominato "campo pozza";
- convenzione urbanistica rep 54557/13001 del 05.11.2001;
- concessione edile n. 19/02 prot. 2156/02 del 04.07.2002 per la costruzione di un capannone produttivo e uffici, settore artigianato,

rilasciata a

- dichiarazione di inizio lavori del 25.07.2002 prot. 3131;
- verbale e visita di collaudo delle opere strutturali prot. 1637 del 17.04.2003;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 06.05.2003 prot. 1873;
- dichiarazione di avvenuta esecuzione opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione "campo pozza" a firma del progettista e direttore dei lavori n. protocollo 3370 del 13.08.2003;
- risposta del Comune silenzio - assenso del 30.10.2003 prot. 4533;
- atto di cessione gratuita aree a standard del 07.05.2009 rep. 1107/09 del Segretario comunale inerente a al mappale 237/4;
- DIA n. 19/2010 del 04.10.2010 prot. 4072 presentata da
per ampliamento - sopralzo con destinazione uffici
al piano primo.

Confrontando visivamente lo stato di fatto con la documentazione reperita si evidenzia che:

- la scala di accesso al piano primo è stata realizzata difformemente rispetto alle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;
- non è stato realizzato il balcone in lato sud del piano primo indicato nelle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;
- il balcone in lato est del piano primo è stato realizzato difformemente rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;

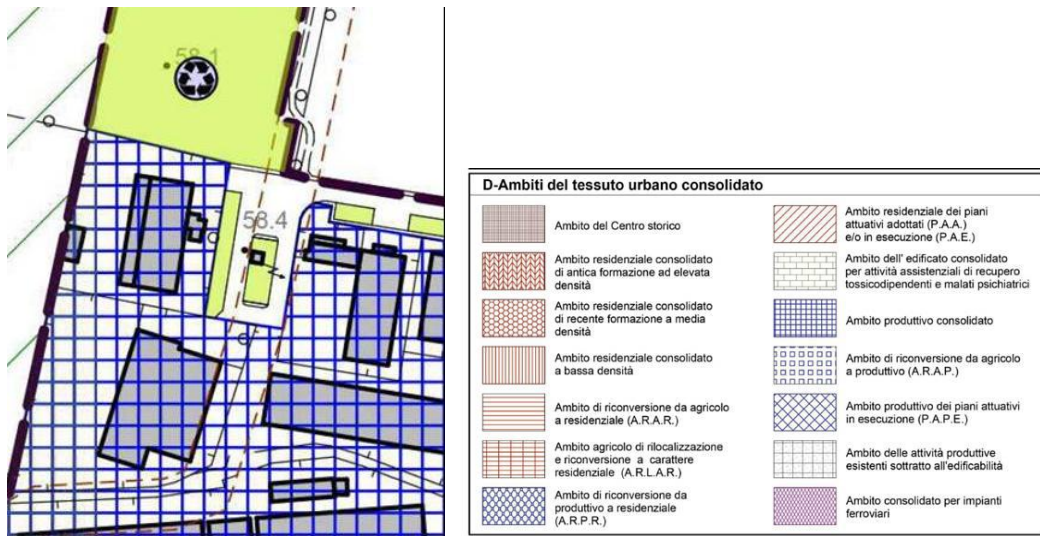
- il pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto;
- la tettoia, parzialmente tamponata, e il box realizzati in lamiera, presenti sul mappale 256, non sono rappresentati nelle tavole di progetto allegate alle pratiche autorizzative;
- la distribuzione interna dei locali del sub 1 adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi è differente rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto;
- non sono stati realizzati i lucernari sulla copertura del portico;
- non è stata rinvenuta nessuna pratica inerente alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- non si ha certezza del fatto che tutti gli obblighi in capo ai lottizzanti previsti dalla convenzione urbanistica siano stati assolti; infatti nella dichiarazione di avvenuta esecuzione opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione "campo pozza" a firma del progettista e direttore dei lavori n. protocollo 3370 del 13.08.2003 si dichiara che *"la lottizzazione Campo Pozza è già dotata delle seguenti opere di urbanizzazione primaria sufficienti a garantire l'agibilità delle nuove aziende produttive insediate: fognatura bianca, fognatura nera, canalizzazione Enel privata e pubblica, canalizzazione Telecom, rete GAS, rete acquedotto, marciapiedi in cls, viabilità strade percorribili asfaltate con binder, parcheggi asfaltati con binder, sottofondazioni per cinte perimetrali. Il sottoscritto si impegna a far completare le*

opere ai lottizzanti secondo l'impegno assunto con la Convenzione Urbanistica"; tuttavia dalla lettura dell'atto di cessione gratuita aree a standard del 07.05.2009 rep. 1107/09 del Segretario comunale, emerge:

- *"le ditte lottizzanti cedevano gratuitamente al Comune le strade e gli standard urbanistici alla stipula della sopraccitata convenzione, salvo collaudo delle stesse";*
- *"in data 13.03.2009, prot. 1103, veniva depositato presso il Comune di Visano il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (non fornito al sottoscritto) realizzate per il Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale denominato Campo pozza redatto dal tecnico incaricato arch. Paolo Serafini dal quale risulta la mancata cessione di mq 99 di aree a standard".*

Le difformità urbanistiche edili riportate devono essere assunte come indicative dato che non è stato eseguito alcun rilievo strumentale.

Dal punto di vista urbanistico, il PGT vigente del Comune di Visano classifica il mappale 256 e il mappale 257 in "ambito produttivo consolidato".



estratto tavola PR 1 bis ambiti consolidati del 07.02.2012

Per tale classe l'art. 10 delle NTA, a cui si rimanda integralmente, stabiliscono i seguenti parametri:

- superficie coperta SC = max 0,60 mq/mq;
- superficie lorda di pavimento SLP = 1,5 (SC);
- altezza massima = 10,00 m;
- distanza dalle strade = minimo 7,50 m;
- distanza dai confini = minimo 5,00 m;
- distanza tra i fabbricati = minimo 10,00 m.

Si precisa che l'attribuzione della classificazione urbanistica, agli immobili in oggetto, è avvenuta mediante confronto visivo con le tavole del PGT senza il supporto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Consultando il catasto energetico CENED della Regione Lombardia è emerso che il mapp. 257/1 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 1720300001513 del 08.03.2013 scaduto il 08.03.2023.

STIMA

Considerando la tipologia costruttiva degli edifici, le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, annunci di vendita di immobili comparabili per destinazione, tipologia e ubicazione, listini immobiliari di riferimento per la zona (Probrixia capannoni nuovi €/mq 520/600, recenti €/mq 365/440, agibili 1 205/285, agibili 2 €/mq 170/190, da ristrutturare €/mq 110/150), si ritiene di valutare gli immobili in oggetto in ragione di:

- capannone: €/mq 350;
- uffici: €/mq 500;
- portico uffici: €/mq 150;
- portico capannone: €/mq 80;
- magazzino e servizi: €/mq 400;
- locali sopralzo: €/mq 300;
- area scoperta: €/mq 20;
- area edificabile: €/mq 35;

ottenendo il seguente valore di stima:

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	€/mq	€
6	257	1	capannone	720,00	350,00	252.000,00
			uffici	55,00	500,00	27.500,00
			portico uffici	4,00	150,00	600,00
			portico capannone	185,00	80,00	14.800,00
			magazzino e servizi	60,00	400,00	24.000,00
			corte esclusiva	1.151,00	20,00	23.020,00
		2	area urbana	138,00	20,00	2.760,00
6	256	3	in corso di costruzione	55,00	300,00	16.500,00
		-	area edificabile	1.400,00	35,00	49.000,00
					totale	410.180,00

A tale importo deve essere sommato il valore attribuibile all'impianto fotovoltaico che viene determinato attualizzando gli introiti derivanti dalle convenzioni stipulate con il GSE.

Dal sito del GSE è emerso che l'impianto dal 2012 al 2023 ha avuto la seguente produttività e resa economica:

anno	energia elettrica prodotta kwh	tariffa incentivante €/kwh	contributo tariffa incentivante €	introito per scambio sul posto
2012	12.080,00	0,418	5.049,44	1.718,57
2013	19.694,00	0,418	8.232,09	1.618,75
2014	20.010,00	0,418	8.364,18	1.501,15
2015	3.186,26	0,418	1.331,86	1.965,51
2016	1.678,26	0,418	701,51	1.371,94
2017	1.302,26	0,418	544,35	1.136,72
2018	2.414,93	0,418	1.009,44	807,80
2019	1.628,59	0,418	680,75	1.016,01
2020	2.774,33	0,418	1.159,67	775,57
2021	1.704,86	0,418	712,63	2.347,52
2022	1.392,28	0,418	581,97	174,88
2023	3.640,09	0,418	1.521,56	1.440,11

Dall'analisi della suddetta tabella emerge una forte riduzione della produttività dell'impianto tra il 2014 e il 2015 che è calata da circa 20.000 kWh a circa 3.000 kWh; è ipotizzabile che l'impianto abbia subito un danno non riparato.

L'attualizzazione della resa dell'impianto fotovoltaico è calcolata applicando un tasso di attualizzazione del 5% ai rendimenti futuri determinati considerando la media degli ultimi 5 anni (produzione media e.e. dal 2019 al 2023 pari a kW/h 2.228,03) e una riduzione per perdita di efficienza annua del 5% fino al 2032, anno di scadenza della convenzione del GSE, come segue:

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	06/2032
e.e. prodotta	kwh	2.228,03	2.116,63	2.010,80	1.910,26	1.814,75	1.724,01	1.637,81	1.555,92	739,06
tariffa incentivante	€/kwh	0,418	0,418	0,418	0,418	0,418	0,418	0,418	0,418	0,418
contributo tariffa incentivante	€	931,32	884,75	840,51	798,49	758,56	720,64	684,60	650,37	308,93
ricavo scambio sul posto	€	1150,818	1.093,28	1.038,61	986,68	937,35	890,48	845,96	803,66	381,74
totale	€	2.082,14	1.978,03	1.879,13	1.785,17	1.695,91	1.611,12	1.530,56	1.454,03	690,67

L'attualizzazione al tasso del 5% degli importi teorici futuri (ammontanti a circa € 14.706) è pari a € 11.917,17.

Pertanto complessivamente gli immobili vengono stimati in € 422.097,17 (€ 410.180,00 + € 11.917,17) arrotondato in condizioni di libero mercato a

euro 420.000,00 (diconsi euro quattrocentoventimila)

Si precisa che:

- il serbatoio GPL non è stato valutato poiché probabilmente in uso in forza di contratto di comodato d'uso;
- la verifica della conformità catastale, urbanistica ed edile degli immobili è stata eseguita mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e la documentazione reperita senza aver eseguito alcun rilievo strumentale; pertanto le valutazioni inerenti alla conformità sono da intendersi indicative con eventuali ulteriori approfondimenti a carico degli acquirenti.

Brescia, 18.02.2025

ing Stefano Bertoglio



allegati:

- 1 - documentazione fotografica
- 2 - documentazione catastale
- 3 - estratto PGT
- 4 - documentazione edile
- 5 - atto di provenienza
- 6 - visura ipocatastale
- 7 - convenzione GSE