

STUDIO ING. CASTELVEDERE

Ing. GIORGIO CASTELVEDERE
Ing. LAURA AMADIO
Ing. LIDIA PENSIERI
Ing. FEDERICO ZUCCHI

Via Leno, 9/c – 25021 Bagnolo Mella (BS)
Telefono: 030 621980 – Fax: 030 6824703
E-mail: studio@castelvedere.com
<http://www.castelvedere.com>

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO N. 238/14 - In liquidazione

GIUDICE DELEGATO: Dott. Paolo Bonofiglio

CURATORE: Dr.ssa Mila Fantini

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE

Il sottoscritto Ing. Giorgio Castelvedere, nato a Brescia il 19-05-1973, residente a Bagnolo Mella (BS) in via Bellavere n. 26, C.F. CSTGRG73E19B157B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3504, con studio in Bagnolo Mella (BS) in via Leno n. 9/C, ad evasione dell'incarico ricevuto in relazione alla stima dell'immobile ad uso artigianale sito nel comune di Bedizzole (BS), via Garibaldi n. 17, individuato catastalmente all'N.C.T. foglio n. 8 mappale n. 376 di proprietà della In liquidazione (C.F.), proceduto ad effettuare i consueti sopralluoghi per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza,

svolte le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

- accesso presso il Catasto di Brescia per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia per le visure ipotecarie sull'immobile;
- presa visione delle pratiche edilizie riguardanti il complesso produttivo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole;
- ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali;

espone quanto segue.

PREMESSA

La presente valutazione estimativa vuole indicare il più probabile valore di mercato dell'edificio ad uso artigianale sito in via Garibaldi n. 17 a Bedizzole (BS), basandosi sui valori di mercato della zona, valutando il grado di finitura dell'immobile e la sua posizione rispetto alle reti viarie limitrofe.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Bedizzole in via Garibaldi n. 17, nella periferia a ovest del comune.

Si raggiunge percorrendo la SP4 in direzione ovest-est.

L'edificio non si affaccia direttamente sulla strada ma rimane arretrato, posizionato dietro immobili di altra proprietà.

A nord, est e sud l'immobile confina con proprietà di altra ditta; a ovest con una strada consorziale.

Per accedere al lotto oggetto di perizia si deve attraversare l'area destinata a piazzale/parcheggio di pertinenza dell'immobile a nord (di altra proprietà). Si individuano, quindi, due ingressi carrai, uno a nord, a ridosso del piazzale di cui sopra, e uno a sud-ovest raggiungibile percorrendo un tratto di strada consorziale.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile insiste su un'area ad uso esclusivo di circa 10.830 mq.

E' costituito da un corpo principale e da più edifici secondari a servizio del primo (tettoie, centrale termica e cabina elettrica), con una superficie coperta complessiva pari a circa 4.900 mq (rif. All. 5 - Tavola 1).

L'edificio principale (con superficie pari a circa 4.400 mq) è costituito da due blocchi a forma rettangolare, realizzati in aderenza, di cui, il più ampio, è posto a sud.

A est di questo corpo principale si erge una tettoia a pianta a L, parte tamponata con pannellature fisse, parte aperta o chiusa con tamponamenti "posticci", di superficie pari a circa 430 mq. A completamento, il complesso comprende anche una cabina elettrica con annesso locale tecnico e un locale adibito a centrale termica aderente all'edificio principale, per un totale di superficie coperta pari a 73 mq.

L'edificio principale ha dimensioni pari a circa 26 m x 25 m per il blocco più piccolo, circa

64 m x 55 m per quello più ampio.

La struttura portante è prevalentemente in calcestruzzo armato (parte in opera e parte prefabbricata), con tamponamenti perimetrali in muratura intonacata internamente ed esternamente. La copertura è in parte a doppia pendenza (blocco sud) e in parte a struttura reticolare ad unica pendenza a shed (blocco nord).

L'altezza interna varia a seconda dei corpi di fabbrica: il blocco più a nord, nella parte più vecchia (campata est), ha un'altezza variabile da 4,20 m a 5,30 m, misurata all'imposta della copertura inclinata nel punto rispettivamente più basso e più alto, 4,25 m sotto la trave reticolare nelle due campate aggiunte successivamente; il blocco più ampio presenta un'altezza pari a 4,50 m, misurata sotto nelle 3 campate più a nord, 4,40 m sotto la trave prefabbrica nell'ultima campata a sud.

Il pavimento interno è rivestito con mattonelle in cotto nel corpo a nord e in parte della campata nord del blocco più ampio, e per la restante parte è di tipo industriale in cls con finitura superficiale a spolvero di quarzo.

I serramenti sono in profilati metallici, verniciati, con specchiature fisse ed apribili.

I portoni ed i serramenti delle uscite di emergenza sono in metallo a battente, ad eccezione del portone sezionale posto sul fronte nord.

All'interno sono presenti due servizi igienici, realizzati con tramezze in muratura e copertura in laterocemento.

All'interno del blocco nord è stata creata una zona adibita ad esposizione, di superficie pari a circa 150 mq, delimitata da pareti amovibili e copertura in cartongesso.

Nella porzione più a sud dell'immobile, lungo il fronte est, è presente un soppalco in struttura metallica di superficie pari a 25 mq ed altezza da terra 2,25 m.

La tettoia è a struttura metallica, di dimensioni 6,00 m x 52,00 m circa per il blocco che si sviluppa nord-sud, di dimensioni 7,00 m x 16,00 m circa per il blocco est-ovest.

La copertura è in struttura metallica, di tipo reticolare a doppia pendenza, con sovrastante manto di copertura in cemento-amianto. L'altezza netta interna, misurata sotto il corrente inferiore della trave reticolare, è pari a 3,90 m nel corpo che si sviluppa nord-sud e 4,75 m per quello est-ovest.

La parte più a nord, per un tratto di circa 33 m, risulta tamponata in muratura in laterizio sui fronti nord ed est, con serramenti metallici e chiusure provvisorie scorrevoli sul fronte ovest. La parete sud di separazione dalla restante porzione è stata realizzata sempre in muratura. I rimanenti 20 m circa sono chiusi con tamponamenti provvisori. La porzione che si sviluppa lungo la direzione est-ovest non presenta chiusure perimetrali.

Come anticipato precedentemente, il complesso è composto anche da una centrale termica e da una cabina elettrica, entrambe realizzate in muratura portante e copertura in laterocemento.

La centrale termica, in aderenza al corpo principale, ha dimensioni in pianta pari a circa 5,25 m in larghezza e 10,00 m in lunghezza. L'altezza esterna è pari a 4,25 m circa.

La cabina elettrica, invece, ha dimensioni in pianta pari a 3,00 m x 3,25 m circa e 9,85 m circa in altezza, misurati esternamente. In aderenza ad essa è stato realizzato un corpo 2,30 m x 4,35 m di altezza esterna 4,30 m circa, adibito a ripostiglio.

Nel piazzale, in prossimità della centrale termica, si erge un silos in struttura metallica alto circa 13 m e diametro 4,50 m circa, poggiante, ad un'altezza di circa 2,30 m, su di una piastra in cemento armato di 6 m di diametro circa sostenuta da pilastri in cemento armato, successivamente tamponato perimetralmente a formare un ambiente di deposito.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, si precisa che è presente un impianto elettrico ed un impianto idrico-sanitario.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile. Sarà necessario, quindi, procedere con una verifica di rispondenza degli impianti alla normativa vigente prima della loro messa in funzione.

La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento dei locali sono affidate ad una caldaia ad alto rendimento di potenza nominale 600.000 kcal/h, collegata ad un bruciatore alimentato a trucioli e scarti della lavorazione. L'impianto risale al 1992.

L'intero complesso è circondato da un piazzale, parte sterrato e parte in battuto di cemento, di superficie pari a circa 5.930 mq.

L'immobile ha un grado di conservazione e manutenzione discreto-buono, compatibilmente con la vetustà.

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE

Come precedentemente accennato, l'immobile oggetto di perizia è composto da più corpi di fabbrica, ciascuno realizzato con ampliamenti avvenuti in tempi successivi.

Da una ricerca nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale si è potuto ricostruire l'iter amministrativo che ha portato alla realizzazione del complesso così come si identifica attualmente (rif. All. 5 - Tavola 2).

Si precisa che una porzione di immobile (corpo 1) è stata realizzata molto probabilmente prima del 1967, anno che segna l'entrata in vigore dell'obbligo di presentazione di una richiesta

autorizzativa per la realizzazione di nuove costruzioni. Per tale edificio, non si è reperita, quindi, nessuna documentazione ufficiale. Questa porzione di immobile, inglobato nei successivi ampliamenti, presenta una superficie coperta di circa 380 mq, è costituita da un piano fuori terra con pilastri in c.a. e copertura realizzata in struttura metallica e pannello in cemento-amianto, tamponamenti perimetrali in muratura. Per quanto riguarda i restanti corpi di fabbrica, sono state reperite le pratiche edilizie elencate di seguito:

- corpo 2: P.E. n. 103/68 del 08-08-1968, C.E. n. 72 del 13-08-1968: autorizzazione per 750 mq di edificio ad un piano fuori terra, in aderenza all'edificio esistente, con pilastri in c.a. e copertura realizzata in struttura metallica e lamiera in cemento-amianto, tamponamenti perimetrali in muratura;
- corpo 3: P.E. 82/69 del 27-08-1969, C.E. n. 88 del 24-10-1969: autorizzazione per 730 mq di edificio ad un piano fuori terra, in aderenza all'edificio esistente, con pilastri in c.a., travi sagomate in c.a., solette in laterocemento e copertura in cemento-amianto;
- corpo 4: P.E. 22/72 del 23-02-1972, C.E. n. 25 del 27-04-1972: autorizzazione per 960 mq di edificio ad un piano fuori terra, in aderenza all'edificio esistente (con demolizione parziale della parete di separazione esistente), con pilastri in c.a., travi in c.a., solette in laterocemento e copertura in cemento-amianto;
- corpo 5: P.E. 22/74 del 20-02-1974, C.E. n. 74 del 12-07-1974: autorizzazione per 704 mq di edificio costituito da un piano fuori terra ed uno interrato (sup. interrato di circa 330 mq), in aderenza all'edificio esistente (con demolizione della parete di separazione esistente), con pilastri in c.a., travi in c.a., solette in laterocemento e copertura in cemento-amianto;

Nell'anno 1975, sono stati richiesti i Certificati di Abitabilità per ciascuna pratica di cui sopra; è stato quindi rilasciato un unico documento attestante l'abitabilità complessiva in data 05-12-1975. In tale documento viene riportata una superficie coperta finale a progetto pari a 3.144 mq (corrispondente alla sommatoria delle superfici delle singole pratiche edilizie) e volumetria pari a 14.364 mc.

- corpo 6: P.E. n. 71/82 del 21-07-1982, C.E. n. 80 del 18-08-1982: autorizzazione per 2.176 mq in due lotti (rispettivamente di 1.093 mq e 1.083 mq) di edificio ad un piano fuori terra, in aderenza ad edificio esistente, a struttura prefabbricata in c.a. e copertura in cemento-amianto, tamponamenti perimetrali in muratura.

A conclusione della pratica di cui sopra, per il solo 1° lotto di 1.093 mq di superficie coperta è stato richiesto Certificato di Abitabilità, rilasciato in data 12-11-1984.

Il 2° lotto non è stato realizzato.

- corpo 7: P.E. n. 79/72 del 17-05-1972, C.E. n. 67 del 31-05-1972: autorizzazione per 214 mq di tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera in cemento-amianto;

- corpo 8: P.E. n. 52/75 del 23-05-1975, C.E. n. 51 del 09-07-1975: autorizzazione per 235 mq di tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera in cemento-amianto a prosecuzione di quella esistente;
- parte corpo 7: P.E. n. 15 del 29-01-1999, C.E. n. 42 del 01-06-1999: trasformazione di una porzione della tettoia esistente in locali ad uso deposito mediante realizzazione di tamponamenti perimetrali e controsoffittature.

Va segnalato che non è stato possibile reperire le denunce c.a. delle strutture delle tettoie, i relativi certificati di collaudo statico, ed i certificati di abitabilità in quanto non allegati alla pratica edilizia archiviata presso gli uffici comunali.

Non sono state reperite pratiche edilizie specifiche per gli edifici adibiti a locali tecnici.

DIFFORMITA' TRA PROGETTO AUTORIZZATO E REALIZZATO

Alla luce dei rilievi effettuati e dall'analisi delle pratiche edilizie recuperate, si sono riscontrate alcune difformità tra quanto realizzato e quanto concessionato (rif. all. 5 tavola 3).

EDIFICIO PRINCIPALE

Per quanto riguarda le superfici, è stata concessionata (e dichiarata abitabile) una superficie coperta complessiva di circa 4.600 mq contro i circa 4.400 mq rilevati.

Le altezze interne, rispetto all'intradosso della trave di copertura, sono coerenti ad eccezione del corpo 6 che è stato realizzato circa 1 m più basso, e del corpo 5 costruito 50 cm più alto.

Si rilevano, inoltre, discordanze nelle aperture di facciata (finestre ed accessi), a causa delle dimensioni e delle posizioni differenti a quanto previsto nelle pratiche autorizzative, e nelle divisorie interne.

Il soppalco realizzato nel corpo 6 e la zona espositiva del corpo 2 non sono presenti in alcuna pratica autorizzativa.

E' stata constatata, anche, una diversa disposizione e dimensione dei servizi igienici.

L'interrato del corpo 5, indicato nella pratica edilizia, non è stato realizzato.

Va, infine, segnalato che esistono delle difformità anche tra il reale e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale: la parete del fronte est dei corpi 3-4-5-6, realmente ortogonale al fronte sud, è indicata inclinata; le tramezze interne dei corpi 2 e 4-5 non sono indicate.

TETTOIE

Si rileva una difformità per quanto riguarda la lunghezza del corpo 7, realizzato più corto di circa 3 m rispetto a quanto concessionato. Inoltre, l'allineamento dei pilastri del corpo est-ovest si discosta da quello di progetto: la fila di pilastri verso nord è stata arretrata e, quindi, la copertura realizzata parzialmente a sbalzo. Anche i tamponamenti perimetrali e i portoni sono stati realizzati diversamente dal progetto; è stata, inoltre, chiusa perimetralmente (con le chiusure "posticce" di cui

sopra) una porzione di edificio maggiore di quella concessionata.

LOCALI TECNICI

Per quanto riguarda la centrale termica, la cabina elettrica e il locale ad esso annesso non esistono pratiche edilizie di riferimento.



In conclusione, sarà, quindi, necessaria una pratica in sanatoria per mancata presentazione di varianti. Sarà relativa alla modifica della sagoma di quanto realizzato (che determina nel complesso una superficie coperta inferiore a quanto concessionato) e alla variazione delle altezze degli edifici.

La sanatoria del soppalco interno e delle tettoie richiede una verifica statica della struttura posta in opera e l'eventuale conseguente adeguamento strutturale alle normative vigenti.



CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di CC n. 32 del 16/07/2010 (BURL n. 52 del 29/12/2010) e successivamente variato con:

d.c.c. n. 13 del 24/03/2011 (BURL n. 21 del 25/05/2011) - Approvazione tracciato scolmatore torrente Rudone

d.c.c. n. 13 del 24/03/2011 (BURL n. 21 del 25/05/2011) - Approvazione Osservazione 190

d.c.c. n. 32 del 23/06/2011 (BURL n. 33 del 17/08/2011) - Suap IFIB

d.c.c. n. 33 del 23/06/2011 (BURL n. 36 del 07/09/2011) - Suap Valentini

d.c.c. n. 4 del 06/03/2012 (BURL n. 42 del 17/10/2012) - Rettifica Cartografica

d.c.c. n. 55 del 21/12/2013 (BURL n. 13 del 26/03/2014) - Varianti minime al PdR e PdS (var. 3/2011)

il fabbricato è situato in "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".

In tale classificazione ricadono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.

Si riporta di seguito l'estratto delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole relativo all'ambito d'interesse:



30.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici art. 16, comma 3, NTA	Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento											
	Annisibilità	QM [% mc o slp]	SDM [mq slp]	1°		PdC			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		MS	RRC	RE		RU	A	RI	CDU	NC				
				a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)			k)	l)									
Residenza	abitazione ad uso abitativo	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	abitazione a uso turistico	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	abitazione a uso agricolo	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	abitazione a uso agricolo in aree agricole	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	abitazione a uso agricolo in aree agricole in zone agricole	1e	A	12	120 (***)	30	1	80	30	1	50	1	1	1	A	NA	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC
Funzico	abitazione a uso agricolo in zone agricole	1a	A	P	1	30	1	80	1	1	1	1	1	A	NA	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole in zone agricole	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole in zone agricole in zone agricole	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole in zone agricole in zone agricole in zone agricole	1f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1j	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1k	A	15	1	1	100	50	1	100	50	1	1	1	A	A	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1l	A	15	250 (**SV)	1	100	50	1	100	50	1	1	1	A	A	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1m	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1n	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1o	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1p	A	100	1	1	100	50	1	100	50	1	1	1	A	A	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1q	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1r	A	100	1	1	100	50	1	100	50	1	1	1	A	A	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1s	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1t	A	100	1	1	100	50	1	100	50	1	1	1	A	A	NA	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PL	PdC	PdC
Agricolo	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1u	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1v	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1w	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1x	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	abitazione a uso agricolo in zone agricole in aree agricole in zone agricole	1y	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Nota dovrà essere garantita la prevenzione della disseminazione e manutenzione sul peso insediativo.
A Destinazioni ammesse.
NA Destinazioni non ammesse.
QM Quota massima ammessa al peso insediativo ammissibile.
SDM Soglia dimensionale massima.
P (nel caso di destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla superficie di vendita).
(*) Valore percentuale alla scala di classificazione delle presenti norme.
()** Più attività.
(*)** Sui lotti.
(**)** Per il lotto (massimo di alloggi per ogni attività di almeno 500,00 mq di slp).
SV Per esteso (massimo in ettari per ogni attività).
SV Superficie di vendita.

Attivazione
PP Piano di Urbanizzazione
PL Piano di Localizzazione
PdC Permesso di costruire communitario (in conformità ai disposti di cui all'articolo 14, comma 14, della presente norma).
a) c) Quota di standard urbanistico.
b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico in aggiunta al regolamento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
e) Esecuzione di opere convenzionato il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con le modalità, prassi, tempi, modalità, del servizio pubblico di qualità.
e.u. Area urbana.
COU I Opere di urbanizzazione primaria.
COU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota Applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle norme disciplinate nei singoli progetti.
PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
MS Manutenzione straordinaria.
RRC Recupero e ampliamento conservativo.
RE Restaurazione edilizia.
RU Ricostruzione edilizia.
A Ampliamento.
RI Ricostruzione.
CDU Cambio di destinazione d'uso.
NC Nuova costruzione.
g) Art. 3, c. 6, l. a), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.
g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

30.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	120
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	% SF	60
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	10
	SC		%	5
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	12,00

30.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. È ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

30.4 Recinzioni, muri di sostegno

Recinzioni (1):		Su strada pubblica	Confini privati
		superficie opaca	1,00 m
	superficie trasparente	1,00 m	\
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,50 m	3,00 m

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti potranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.11, punto 11.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

In base ai parametri edilizi di zona risulta possibile un ampliamento dell'immobile. Considerando una superficie fondiaria pari a 10.830 mq, la superficie coperta SC massima ammessa risulta pari a 6.498 mq mentre la superficie lorda di pavimento SLP massima ammessa risulta pari a 12.996 mq.

La SC esistente è pari a circa 4.900 mq mentre la SLP è pari a circa 4.855 mq, compresi i 25 mq di soppalco non concessionato: è ammessa, quindi, la realizzazione di una SC in espansione pari a circa 1.600 mq e SLP pari a circa 8.140 mq.

SITUAZIONE IPOTECARIA

L'immobile è stato oggetto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulata in data 04-03-2008 ed estinta totalmente in data 26-07-2011 con comunicazione del 26-08-2011.

Ad oggi risulta iscritta una ipoteca volontaria con data 26-07-2011, a garanzia di mutuo fondiario di durata 20 anni, a favore del Credito Cooperativo - Banca di Bedizzole Turano Valvestino.

Si allega il risultato dell'ispezione effettuata, relativa al periodo 1981-2015.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione ed il grado di finitura, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando come parametro, per la sua determinazione, i metri quadrati di superficie.

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo: da recenti indagini eseguite in zona, confrontando i prezzi di vendite di fabbricati simili a quello oggetto di perizia, valutata la richiesta di mercato, nonché la disponibilità di offerta sul mercato di tali beni e non da ultime l'ubicazione e lo stato manutentivo, si è ritenuto di attribuire un prezzo di mercato pari a:

- Euro 415,00 al mq per l'edificio principale (ante 1982 – corpo 1-2-3-4-5),
- Euro 440,00 al mq per l'edificio principale (1982 – corpo 6),
- Euro 600,00 al mq per la zona esposizione,
- Euro 100,00 al mq per le tettoie, date le condizioni e la mancanza di certificazioni,
- Euro 150,00 al mq per i locali di servizio a stretto uso dell'attività (locali tecnici).

Oltre alle superfici del costruito sopra valutate, è necessario stimare anche la capacità edificatoria residua. Partendo da una stima dell'area edificabile pari a 120,00 €/mq, considerando il rapporto di copertura fondiaria del 60%, si ottiene un valore al mq di superficie coperta pari a 200,00 €.

Per quanto riguarda la SLP, si ritiene improbabile (vista la destinazione d'uso e lo stato

dell'esistente) poter sfruttare quanto ancora a disposizione. Si tratterebbe, infatti, di realizzare su tutta la superficie coperta esistente un piano aggiuntivo che, evidentemente, comporterebbe costi molto elevati e una dubbia commerciabilità. Si considera, quindi, che queste superfici non abbiano alcun valore commerciale.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori stimati, al netto di Iva ed imposte di legge.

Locale	Superficie	Valore unitario considerato	Valore totale attribuito
Edificio principale (ante '82)	3.133 mq	415 €/mq	1.300.195 €
Edificio principale (1982)	1.117 mq	440 €/mq	491.480 €
Esposizione	150 mq	600 €/mq	90.000 €
Tettoie	430 mq	100 €/mq	43.000 €
Locali tecnici	73 mq	150 €/mq	10.950 €
SC in espansione	1.600 mq	200 €/mq	320.000 €
VALORE IMMOBILE			2.255.625 €

Dalle considerazioni effettuate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia possa essere definito in **Euro 2.255.625,00 €**

Allegati c.s.:

- All 1: Inquadramento
- All 2: Estratto mappa e scheda catastale;
- All 3: Visura catastale;
- All 4: Estratto pgt;
- All 5: Tavola 1 : Pianta stato di fatto;
Tavola 2 : Individuazione pratiche edilizie autorizzative;
Tavola 3: Comparazione stato di fatto - concessionato;
- All 6: Rilievo fotografico
- All. 7: Ispezione ipotecaria

Bagnolo Mella, 23-03-2015

Ing. Giorgio Castelvvedere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it