

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Concordato AGRICAR S.P.A. n. 25/2014

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Commissario giudiziale: **Dott. Pietro Morandini**

Consulenza Tecnica:

Frazionamento e stima del comparto produttivo/artigianale/commerciale
di proprietà della società Immobiliare SZ s.r.l. in liquidazione, ex AGRICAR S.P.A.,
in San Zeno Naviglio.

Su incarico del dott. Maurizio Barbieri, liquidatore giudiziale della società AGRICAR S.P.A., ora Immobiliare SZ in liquidazione, la sottoscritta Architetto Luisa Pigozzi, con studio in Brescia, via Val di Fassa n. 38, iscritta all'ordine professionale della provincia di Brescia al numero 1355, dopo aver effettuato opportuni sopralluoghi e ricognizioni documentali volte alla determinazione delle caratteristiche morfotipologiche e funzionali degli immobili, propone di seguito, una ipotesi progettuale di frazionamento del comparto, avente lo scopo di creare lotti il più possibile indipendenti e appetibili dal punto di vista commerciale.

Per la determinazione della consistenza immobiliare e la sua valutazione economica, si è fatto riferimento alla perizia di stima eseguita dal Arch. Eugenio Acchiappati, eseguita in data ottobre 2014 come da richiesta del Commissario Giudiziale Dott. Pietro Morandini, in atti.

Obiettivi perseguiti:

- Consolidare l'uso attuale degli immobili del comparto nella suddivisione dello stesso.
- Assegnare ad ogni subalterno un'area esterna di pertinenza esclusiva, atta a garantire i necessari spazi di manovra legati alle attività ivi svolte.
- Garantire accessi esclusivi ai vari lotti, sfruttando i passi carrai esistenti, o creando aree di pertinenza comuni a più edifici.

Descrizione del progetto:

Immobili A e B

Viene riservata una porzione limitata di area esterna destinata al parcheggio esclusivo, mantenendo lo stato di fatto e garantendo l'accesso all'area dal carraio esistente sotto la tettoia su via Diaz.

Immobilabile C

Viene riservata una porzione di area esterna esclusiva sul lato Est e sul lato Ovest, come da usi attuali. L'accesso è garantito dal passo carraio su via Diaz, e dalla creazione di una area, sul lato nord dell'edificio, condivisa con il lotto G e H.

Immobilabile C1

Viene proposto il suo frazionamento dal corpo C, perché già in uso separatamente. La relativa area di pertinenza corrisponde a quanto già in essere, l'accesso è garantito da un passo carraio esistente su via Diaz.

Immobilabile E e I

Viene riservata un'area di pertinenza sui quattro lati, ridotta sul lato nord, rispetto l'uso attuale, l'accesso è garantito da un carraio esistente su via 4 Novembre. Viene assegnata al lotto una parte della SIp residua del comparto.

Immobilabile F

Viene riservata una porzione di area esterna sui quattro lati dell'edificio, l'accesso è garantito da un passo carraio esistente su via 4 Novembre. Viene assegnata al lotto una porzione di SIp residua del comparto.

Immobili G e H

Si conferma l'area già in uso insistente medesimo mappale. L'accesso è garantito dall'attribuzione di una porzione di area esterna condivisa con il confinante lotto C e dal passo carraio esistente su via Diaz.

Immobilabile N

Si conferma la situazione in uso, l'accesso è garantito dal passo carraio esistente su via 4 Novembre.

In questa fase, non sono stati eseguiti accertamenti riguardanti provenienze, carichi pregiudizievoli e precedenti autorizzativi relativi agli edifici dell'intero lotto. Non sono stati altresì approfonditi gli aspetti legati alle reti di distribuzione impiantistiche, ai sottoservizi, agli allacciamenti alle reti fognarie relativo depuratore e non è stata definita l'assegnazione del pozzo presente nel comparto.

Alcuni edifici sono dotati di impianto fotovoltaico posto sulla copertura. Al momento non si è potuto procedere alla stima e alla sua assegnazione ad uno o più lotti, in quanto non in possesso delle necessarie documentazioni.

Andranno valutate nel dettaglio eventuali servitù conseguenti al frazionamento.

Da un'analisi della documentazione catastale (estratti mappa) e da un primo macrorilievo del comparto, risultano alcune discrepanze tra lo stato di fatto e la consistenza accatastata :

Numero mappale	Difformità
<p align="center">151 Comprendente gli edifici denominati A-B-C-C1-E-F-I</p>	<p>L'edificio F risulta in mappa più piccolo dell'esistente. Non comprende infatti l'ampliamento autorizzato nel 2006.</p>
	<p>Demolizione di una cabina elettrica adiacente al confinante mappale n°148.</p>
	<p>Nuova costruzione di una centrale termica accostata al lato ovest dell'edificio B.</p>
	<p>Nuova costruzione dell'edificio denominato I confinante con il mappale n°126 e il mappale n° 137 in prossimità dell'area destinata al lavaggio degli autoveicoli.</p>
<p align="center">148 Comprendente gli edifici denominati G e H</p>	<p>Demolizione di una porzione dell'edificio G e precisamente della fascia ad ovest dello stesso, in prossimità del confine con il mappale n° 151.</p>
	<p>Parziale demolizione di un edificio sul confine con il mappale n° 137.</p>
<p align="center">137 Comprendente l'area esterna di pertinenza dell'edificio denominato N</p>	<p>Nuova costruzione di due tettoie, autorizzate da precedente pratica edilizia.</p>
<p align="center">130 Comprendente l'edificio denominato N</p>	<p>Ridistribuzione interna e parziale ampliamento sul confinante mappale n°132.</p>

Prima dell'assegnazione dei lotti andrà aggiornata la documentazione catastale.

Brescia, 18 ottobre 2017

Arch. Luisa Pigozzi





via IV Novembre



LEGENDA

Slp esistenti			
	Edifici E / I mq 3.096,95		area di pertinenza mq 4300
	Edificio C mq 1786,96		area di pertinenza mq 775
	Edificio F mq 1.498,53		area di pertinenza mq 2350
	Edifici G/H mq 962,65		area di pertinenza mq 667
	Edificio C1 mq 330		area di pertinenza mq 521
	Edificio N mq 567,85		area di pertinenza mq 970
	Edifici A/B mq 1.182,18		area di pertinenza mq 333
	Edificio D cabina elettrica		area in comune edifici C,G,H mq 622
	Superficie coperta residua mq 2.000		

via IV Novembre

via A. Diaz

via IV Novembre

comune: **SAN ZENO NAVIGLIO**

proprietà: **IMMOBILIARE SZ**

tavola: **FRAZIONAMENTO DEL LOTTO**

tecnico: **Arch Luisa Pigozzi**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAPAZZONI PISAGGIOLI
CONSERVATORIA DELLA
PROVINCIA DI AREZZO

Dott.
Luisa PIGOZZI
ARCHITETTO

SEZIONE A n. 1355