



RELAZIONE DI STIMA relativa agli immobili di proprietà della **TRAFILERIE NAVE S.P.A.** Siti in Comune di Nave

Il sottoscritto arch. Enzo Noli, con studio in Trenzano (Bs), via Fiume 1/c, iscritto all'Ordine degli architetti al n. 1492, incaricato da **TRAFILERIE NAVE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE** con sede legale in Nave, via Sorelle Minola n. 43, P.i. e C.F. 00274950179 di redigere una perizia asseverata per la stima degli immobili e aree di proprietà della SOCIETÀ TRAFILERIE NAVE S.P.A., dopo aver preso visione dello stato dei luoghi e della situazione urbanistica in cui si trovano, rassegna il seguente giudizio di stima.

LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE

Gli immobili ed aree presenti sul territorio del Comune di Nave sono situati lungo la via Sorelle Minola. (allegato 1)

Le aree produttive sono inserite in un contesto completamente urbanizzato e residenziale prossimo alla zona centrale.

Gli immobili oggetto della valutazione risultano accatastati nel Comune censuario di Nave al catasto terreni con il n. 121 del foglio 29 ed il mappale n. 352 del medesimo foglio (allegato 2).

Sul mappale n. 121 sono stati realizzati i seguenti edifici:

- Palazzina uffici ed abitazione in prossimità dell'ingresso (lato nord);
- Edificio produttivo all'interno della corte (lato sud).

Gli edifici sono censiti nel foglio n. 29 del Catasto Urbano del Comune di Nave con i seguenti identificativi:

- Mappale n. 121 sub. 1 categoria D/1 - parte produttiva (allegato 3);
- Mappale n. 121 sub. 2 categoria A/10 - zona uffici nella palazzina a nord (allegato 4);
- Mappale n. 121 sub. 3 categoria A/3 appartamento al piano primo (allegato 5);
- Mappale n. 121 sub. 4 categoria A/3 appartamento al primo piano (allegato 6);
- Mappale n. 121 sub. 5 categoria C/2 magazzino al piano interrato (allegato 7);
- Mappale n. 121 sub. 6 area urbana di m² 560 circa posta all'ingresso sulla via Sorelle Minola (allegato 8).

Le risultanze catastali relative ai beni censiti in comune di Nave risultano riassunte nella visura allegata (allegato 9).

Il mappale n. 352 di m² 370,00 è classificato nel Catasto Terreni come Seminativo di 2^a classe.



AUTORIZZAZIONI E PERMESSI

La struttura edilizia della parte produttiva (mappale n. 121 sub. 1) è stata realizzata in tre epoche diverse.

Su di un pre-esistente capannone (campata a sud), realizzato con murature perimetrali in cemento armato e laterizi e copertura ad arco in latero-cemento, con domanda di licenza edilizia presentata nel 1973 (domanda n. 68 del 03.01.1973) venne realizzata una seconda campata più corta della precedente (campata centrale) pure con murature perimetrali in CA e laterizio e copertura ad arco realizzata con travi curve e traversi in cemento armato.

Nel 1988 con concessione edilizia n. 1452/a del 06.04.1988 (Pratica edilizia n. 2797), e successive varianti (pratica n. 3428/1990 e n. 3518/1990) venne autorizzato un terzo ampliamento in lato nord; addossandola ai preesistenti immobili, venne eseguita una terza campata costituita da elementi prefabbricati di Cemento Armato con copertura in tegoloni precompressi. Una porzione di questa nuova campata è tamponata (3/5) mentre la restante porzione (2/5) è aperta.

La palazzina uffici comprendente anche due unità abitative (mappale n. 121 sub. 2 - 3 - 4 - 5) ed è stata realizzata, con la stessa licenza edilizia richiesta nel 1973 (domanda n. 68 del 03.01.1973). L'edificio staccato da quello produttivo è posto a nord nei pressi dell'accesso sulla via Sorelle Minola.

Il mappale n. 121 sub 6 rappresenta un'area urbana posta lungo la via Sorelle Minola, esterna alla recinzione ed adibita a parcheggio. L'area, con atto d'impegno rogato dal notaio Metalli Adriano n. 4140-4239/2015 in data 20/7 - 8/8/1973 registrato a Montichiari il 23.08.1973 è stata attrezzata e destinata, in modo permanente, come piazzale a parcheggio esterno aperto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree ed immobili individuati dal mappale n. 121 (subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6) sono inseriti nel Piano Regolatore Vigente nel Comune di Nave (allegato 10) come:

- Zona "D2 Attività produttive esistenti" quanto agli edifici ed alla porzione di corte compresa tra di essi (superficie complessiva in zona D2 m² 7.438,00 circa);
- Zona SP5A - Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi quanto alla porzione est del piazzale (m² 938,00 circa) e all'area urbana esterna prospiciente la via Sorelle Minola (subalterno 6 di circa m² 560,00 reali);

Il PRG prescrive per la zona D2 (articolo 51 delle NTA) un rapporto massimo tra Superficie lorda di pavimento (SLP) e Superficie fondiaria (Sf) pari al 100%.

Risulta quindi che la capacità edificatoria dell'area non è stata ancora completamente sviluppata in quanto ad oggi sono stati costruiti edifici che presentano una SLP complessiva pari a complessivi m² 3.158,00 di cui:

- mapp. 121 sub. 1 - capannone di m² 2599,00 di SLP;
- mapp. 121 sub. 2 - piano rialzato palazzina di m² 220,00 di SLP;
- mapp. 121 sub. 3 e 4 - primo piano palazzina m² 220,00 di SLP;
- mapp. 121 sub.5 - magazzino al piano interrato della palazzina di m² 119,00 di SLP.

Per saturare l'edificabilità della zona può essere quindi realizzata una SLP aggiuntiva di m² 4.280,00.

Anche per quanto concerne la superficie coperta (Sc) si evidenzia che non è stata ancora realizzata l'intera Sc edificabile in quanto, a fronte di un rapporto massimo di copertura (Q) corrispondente al 50% della Superficie fondiaria (Sf), è stata realizzata una Sc di complessivi m² 2.819,00 (2.599,00 di capannone e 220,00 m² di palazzina).

Per raggiungere il limite massimo consentito resterebbe quindi da realizzare una superficie coperta di m² 900,00.

Il mappale n. 352 risulta individuato nel PRG come zona "B2 Residenziale di completamento a media densità" e per esso l'articolo 45 delle NTA prevede la possibilità di realizzare edifici residenziali con un indice fondiario (If) pari a mc/mq 1,20 con un rapporto di copertura del 30% ed un rapporto di occupazione del suolo pari al 40%. In rapporto alla sua superficie catastale risultano quindi edificabili m³ 444 residenziali che potrebbero occupare una superficie coperta complessiva di m² 111,00 lasciando comunque libera (permeabile una superficie pari ad almeno m² 222,00).

Si evidenzia tuttavia che oltre alla sua limitata estensione, il lotto risulta intercluso e quindi la sua commercializzazione viene parzialmente compromessa ovvero risulta legata alla cessione anche della quota di area produttiva necessaria a garantire l'accesso da pubblica via.

DESCRIZIONE

L'edificio produttivo si presenta in condizioni di considerevole degrado, con murature sbrecciate, pavimenti fessurati e sgretolati, infissi in alcuni casi irrimediabilmente compromessi.

L'edificio è completamente vuoto e le uniche attrezzature presenti sono costituite dai carri ponte posizionati su ciascuna delle campate.

Fatta eccezione del manto di copertura recentemente interessato dal totale rifacimento con lamiera grecata preverniciata, l'edificio produttivo necessita di un significativo intervento di manutenzione prima di un suo possibile riutilizzo.

Gli ambienti della palazzina (uffici del piano rialzato ed abitazioni del primo piano) sono in discrete condizioni manutentive ma con finiture di livello medio (pavimenti in piastrelle, serramenti in alluminio al piano terra ed in legno al primo piano). Per tali ambienti, fatta salva la verifica degli impianti elettrico ed idro - termo - sanitario ed il loro possibile adeguamento, si renderebbero necessari interventi di semplice manutenzione ordinaria.

Si allega documentazione fotografica. (allegato 13 - allegato 14)

CRITERI DI VALUTAZIONE

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, oltre che alla conoscenza diretta dei valori di mercato sono stati presi in esame anche i valori proposti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare proposta dall'Agenzia del Territorio (allegato 11) e il Listino dei Valori degli Immobili rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia (allegato 12).

Per la collocazione geografica dell'area, in un contesto completamente residenziale, non si ritiene di assegnare valore economico alla capacità edificatoria residua in quanto la realizzazione di nuove strutture produttive, in zona attigua a quella residenziale, comporterebbe l'assunzione di tipologie costruttive, accorgimenti tecnici e presidi, di notevole entità necessari per ridurre l'impatto ambientale derivante dalle possibili emissioni ed interferenze con la destinazione residenziale, i cui costi renderebbero più conveniente lo spostamento dell'attività in zone a spiccata vocazione produttiva.

Per le considerazioni e descrizioni sopra riportate, si ritiene che possano essere attribuiti i seguenti valori unitari di stima:

- € 335,00 €/m² alla SLP della zona produttiva (m² 2.599,00) ed a quella destinata a deposito nel piano interrato della palazzina (m² 119,00), per una SLP totale di m² 2.718,00;
- € 800,00 €/m² alla SLP degli uffici ed a quella delle abitazioni poste nella palazzina (m² 220,00 x 2 piani);
- € 110,00 €/m² al lotto inserito nella zona B2 di m² 370,00.

VALORE DI STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra riportate il sottoscritto ritiene che agli immobili presenti in comune di Nave si possano attribuire:

- un valore di € 910.530,00 (diconsi euro novecentodiecimilacinquecentotrenta/00) alla porzione destinata all'attività produttiva;
- un valore di € 352.000,00 (diconsi euro trecentocinquantaduemila/00) alla porzione destinata ad uffici ed abitazione nella palazzina;

- un valore di € 40.700,00 (diconsi euro quarantamilasettecento/00) al lotto di area inserita in zona B2 residenziale di completamento a media densità.

per un totale di € 1.303.230,00

Per quanto esposto e considerato che il giudizio di stima viene formulato in modo sintetico-comparativo, in relazione alla tipologia dell'immobile, alla sua collocazione geografica, il sottoscritto ritiene che il prezzo attribuibile agli immobili in oggetto, corrisponda a :

€ 1.303.230,00. (euro unmilionetrecentotremiladuecentotrenta/00).

Trezano li, 12/04/2012

Il tecnico
enzo noli architetto





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ALLEGATO 1

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2012, addì 16 APR 2012 del mese di aprile,

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. Enzo Noli, nato a Trezano (BS) il 14/06/1954 e residente in Trezano (BS), via Garibaldi n. 2, identificato con C.I. n. AJ 6882323 rilasciata dal Comune di Trezano il 04/08/2004, il quale chiede di prestare giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il cancelliere

[Signature]
IL FUNZIONARIO
Dell'Ufficio Cancelliere

Il perito



Creon 3200/12



ALLEGATO 1

Geo-referenziazione fotografica dell'area ed immobile nel COMUNE DI NAVE

