

Tribunale di BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

DE BERT di Bertoletti Pietro
Piazza Garibaldi n. 4 - 25027 – Quinzano D'Oglio
n. 68/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PERNIGOTTO
Curatore del fallimento: Dott.ssa Teresa FEDERICI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN
Borgo San Giacomo (BS)
via Leonardo da Vinci n. 7

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Brescia

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. 68/2023 R.F.

DE BERT di Bertolotti Pietro

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali	9
2.3	Confini	9
2.4	Stato di possesso	9
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	17
2.6	Attestato di Prestazione Energetica.....	18
2.7	La provenienza	18
2.8	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	18
2.9	La ricerca del più probabile valore di mercato	19
3.	GENERALITA' E PREMESSE.....	22

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, la Dott.ssa Teresa Federici ha ritenuto di affidare alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene lo scrivente, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **De Bert di Bertolotti Pietro** con sede in Quinzano D'Oglio (BS), Piazza Garibaldi n 4, P.I. 00068510981. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. Il sottoscritto ha espletato sopralluogo per la verifica della documentazione reperita in data 28 novembre 2023. Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio. Si precisa che i titoli edilizi si riferiscono alla totalità dell'immobile, che è promiscuo con altra Liquidazione Giudiziale, nello specifico la 69/2023, DB s.r.l. con curatrice la Dottoressa Teresa Federici.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e consultando la banca dati di Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia sezione Territorio oltre che con colloqui telefonici e corrispondenza mail con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo. Il citato Comune ha, infatti, inoltrato allo scrivente i titoli edilizi abilitativi riferiti all'immobile. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente

effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

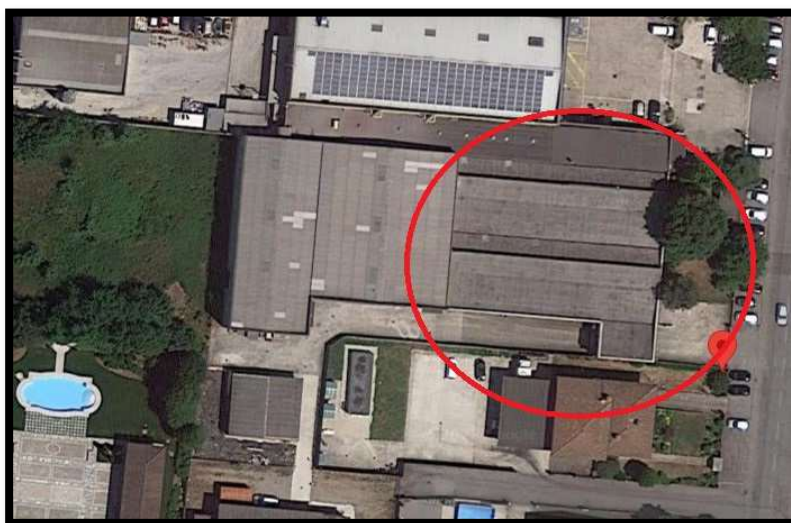
2. BENE IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)

2.1 Descrizione e la consistenza

Trattasi di capannone promiscuo con altra liquidazione giudiziale, la 69/2023 DB srl. Gli immobili in capo alla De Bert di Bertolotti Pietro sono stati edificati nel 1982, successivamente con ampliamento del fabbricato intestato alla LG 69/2023, è stata realizzata la cabina elettrica, mappale 238 a servizio di entrambe le ditte ma in capo alla LG 68/2023. La zona è prevalentemente produttiva, molte le attività presenti, ma è da ritenersi mista, vi sono infatti anche delle abitazioni, prettamente singole ed associate a capannoni. La cabina elettrica del mappale 238, realizzata in prisme di cemento ha accesso Autonomo direttamente dal parcheggio ad uso pubblico prospiciente la via Leonardo Da Vinci. L'accesso alla proprietà è consentito da ingresso carrale e pedonale dalla via Leonardo da Vinci. Dal piccolo piazzale subito dopo l'ingresso si ha accesso ad un portico che permette di raggiungere sia gli uffici che la proprietà in capo ad altra L.G.. A destra dell'accesso carrale una piccola area a verde. Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con le planimetrie allegare alla concessione edilizia del 1982, e con quelle della pratica di ampliamento del 1995 riscontrando tra i due titoli edilizi una differenza della distribuzione degli spazi interni. Lo stato di fatto risulta conforme alla c.e. con tributo 1686/82 del 20/09/1985 con la quale è stata dichiarata ed autorizzata la realizzazione del portico di accesso e della tettoia, sub 2, successivamente demolita a beneficio dell'ampliamento del 1995 in capo alla L.G. 69/2023. La diversa distribuzione degli spazi interni doveva a parere dello scrivente essere dichiarata specificatamente nel permesso *"...per tanto si intende esclusa la parte segnata in colore ROSSO sulle tav 1-2 degli allegati progetti... quindi la parte di costruzione da utilizzare a carico e scarico non può essere autorizzata..."*. Con la pratica del 1985 (1686/82) anche il portico carico/scarico veniva concesso, si segnala che in fase di accesso agli atti si è presa visione anche del collaudo statico delle strutture che comprendeva il portico. Non è possibile effettuare una verifica di conformità della scheda catastale in quanto non risulta associata agli identificativi catastali dell'unità immobiliare. Per colmare questa mancanza sarà necessario presentare idonea istanza all'agenzia delle entrate della per associare l'elaborato grafico agli identificativi catastali. L'immobile è edificato conformemente alle tipologie costruttive del periodo di costruzione, con serramenti in alluminio (originali) e si divide in una parte con due locali adibiti

ad ufficio e relativo servizio igienico, un ampio locale con destinazione “magazzino prodotto finito” con copertura in shed. Sono presenti dei servizi igienici ed un locale compressori. Dall’area esterna di lato est si ha, inoltre, accesso ad un locale caldaia. Attraversando il magazzino prodotto finito, si ha accesso alla sala macchine, ove avveniva la produzione dei prodotti commercializzati dall’azienda in Liquidazione Giudiziale. Nella tavola del 1982 è, inoltre rappresentata un sezione A-A, senza dare il riferimento in planimetria della sezione. Lo scrivente precisa che dal secondo passaggio in comune, al lordo quindi del sopralluogo, l’ufficio tecnico ritiene legittimato lo stato di fatto dei luoghi e dunque conforme. In planimetria vengono riportate, inoltre, le distanze dei confini modificate rispetto alla rappresentazione con quote riportate in rosso corrispondenti allo stato di fatto. La curatela ha incaricato ditta abilitata per l’analisi del materiale impiegato per la realizzazione del manto di copertura. La ditta ha riscontrato presenza di eternit, si allega report delle analisi di laboratorio. Il riscaldamento dei locali avviene mediante generatori robur per la parte magazzino e produttiva, mentre per la porzione uffici con stufe elettriche a parete. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrici. Dalla vista satellitare si segnala la possibile presenza di eternit in copertura, da approfondire la presenza di amianto ed il grado di ammaloramento del manto di copertura. Il periodo di costruzione comunque fa presagire la presenza di amianto quindi, a titolo cautelativo, si sconta in coda alla valutazione del capitolo 2.9 un ipotetico valore di smaltimento e rifacimento della copertura quantificato in €/mq 20,00 per rimozione e smaltimento come previsto da normativa, ipotizzato €/mq 40,00 per il rifacimento e le spese di gestione della pratica quantificate a corpo in € 5.000,00. La presenza di eternit per la porzione in capo alla L.G. 68/2023 è confermata dalle analisi di laboratorio allegate, come anzidetto la Curatrice ha affidato incarico a ditta specializzata.

Vista aerea



Geom. Aldo Astolfi



Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi



2.2 Dati catastali

Comune di BORGIO SAN GIACOMO

Quota 1/1 proprietà superficaria. Intestazione catastale da allineare.

NCEU, foglio 17, Via Leonardo da Vinci n. 7:

- mappali 146/1-238/1 (graffati), piano T, categoria D/7, RC Euro 4.898,59;

- mappale 238/2, piano T, categoria D/1, RC Euro 30,99.

N.B. Si precisa che la durata della suddetta concessione è stata fissata in anni 99 a partire dalla data dell'8.01.1982, rinnovabili. Proprietà per l'area in capo al Comune di Borgo San Giacomo

In atto di provenienza non sono presenti riferimenti relativi all'urbanistica in quanto si trattava di acquisto dell'area.

2.3 Confini

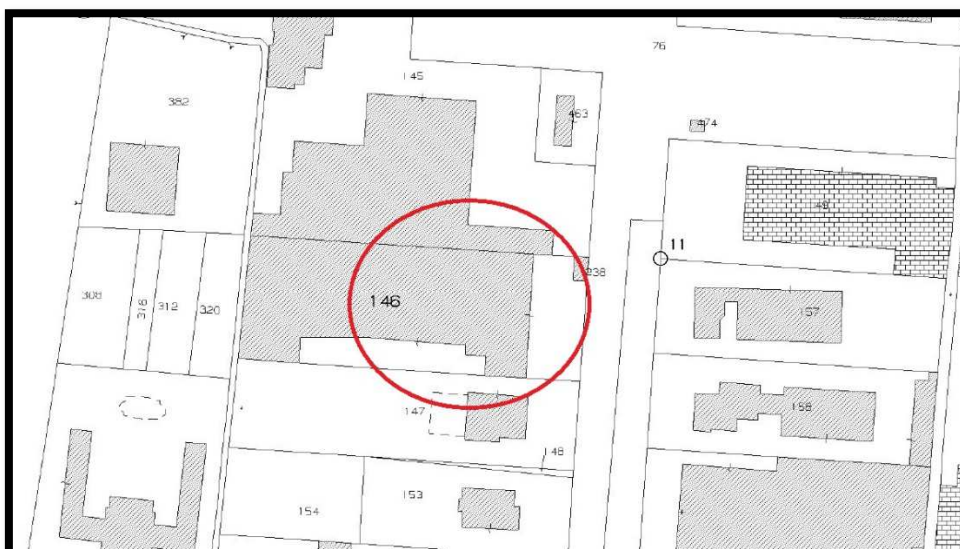
Si descrivono i confini dedotti dall'estratto mappa:

Nord in aderenza con il fabbricato del mappale 145, ad est con la via Leonardo da Vinci (mappale 76), a sud con il mappale 147 ed a ovest con il subalterno 2 del mappale 146.

2.4 Stato di possesso

L'immobile, alla luce del sopralluogo effettuato in data 28 novembre 2023, risulta libero da persone.

ESTRATTO DI MAPPA



Geom. Aldo Astolfi

ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 146 SUB 1

Data presentazione: 28/06/1990 - Data: 08/09/2023 - n. T204948 - Richiedente: Telematico

MOULIANO F.ig. r.ord. 87

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MCD. BN (CEV)
LINE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BORGIO S. GIACOMO via LEONARDO DA VINCI CIV. 2

ELABORATO PLANIMETRICO

Esatto di mappa desunto dal T.M. n. 889 del 12-02-1988 F. 19 mapp. n. 146 scala 1:2000

Prop. [redacted]

Prop. [redacted]

SUB. 1 - LABORATORIO CON CORTILE E AREA DI TRANSITO ESCLUSIVI
" 2 - PORTICO CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Completata dal: Arch. GUARAGNI LUIGI (Titolo, cognome e nome)

ISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 12
n. 146 sub.

Inscritto all'albo degli Arch. n. 567 Architetto Provinciale di Brescia della provincia di BS data 25-06-90 Firma Luigi

10663

GUARAGNI LUIGI
Via Albinello, 25 - Tel. 030/489423
37023 BORGIO S. GIACOMO (BS)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/06/1990 - Data: 08/09/2023 - n. T204948 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2023 - Comune di BORGIO SAN GIACOMO (B035) - < Foglio 17 Particella 146 >

NB Si segnala che all'allegato elaborato planimetrico non è associato alcun elenco subalterni e che le unità immobiliari indicate nell'elaborato grafico sono errate o, comunque, precedenti alla realizzazione dell'ampliamento che avrebbe dovuto comportare la soppressione dell'indicato subalterno 2 a beneficio di una nuova unità immobiliare.

Geom. Aldo Astolfi



PLANIMETRIA CATASTALE FOG. 17 MAPPALE 238

Data presentazione: 28/08/1992 - Data: 08/09/2023 - n. T210763 - Richiedente: STLLDA81P1A246X

MODULARIO F. rig. rend 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BORG. S. GIACOMO, via LEONARDO DA VINCI, civ. 2

Estratto di mappa F. 17
scala 1:2000

146

Via Leonardo da Vinci

238

Propri. [redacted]

1) cabina elettrica

1.25m

S.D.

Propri. [redacted]

Ditta D.B.

S.D.

S.D.

S.D.

Via Leonardo da Vinci

DIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Uff. Fabbricati - Situazione al 08/09/2023 - Comune di BORG. S. GIACOMO (B035) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 238 - Subalterno 2 >
VIA LEONARDO DA VINCI n. 7 Piano T

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Arch. GUARAGNI LUIGI</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Denuncia di Variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 28/08/1992 - Data: 08/09/2023 - n. T210763 - Richiedente: STLLDA81P1A246X	Scritto all'atto de <u>Arch. GUARAGNI LUIGI</u> - Arch. Prov. di BS N. <u>000</u>	
Totale schede: <u>14</u> Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	della provincia di <u>Brescia</u> n. <u>000</u>	
n. <u>238</u> sub. <u>2</u>	data <u>28-08-1992</u> Firma <u>[signature]</u>	

Geom. Aldo Astolfi

REPORT ANALISI



Rapporto di prova n° **24LA11928** del **22/03/2024**

Spettabile:
STUDIO TECNICO ING. ETTORE PINELLI
VIA LUIGI CIOCCA, 40
25027 UINZANO D'OGGIO (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Materiale massivo**

Relativo a: **Copertura tettoia bassa**

Luogo di prelievo: **Borgo San Giacomo (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Prelievo campioni da coperture debert siti in via Leonardo da Vinci, 7 - Borgo San Giacomo (BS) - Prelievo del 13/03/2024**

N° di accettazione: **24LA11928**

Data di presentazione: **18/03/2024**

Data inizio prove: **18/03/2024**

Data fine prove: **22/03/2024**

Dati di campionamento forniti dal committente

Campionato da: **Committente**

Presentato da: **Committente**

Contenuto in: **Sacchetto di plastica**

Met. Campionamento: **(*)**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro	U.M.	Risultato
Metodo		
Amianto		Rilevata presenza
<i>MPI 00010 PA Rev. 2 2020</i>		

Referente del laboratorio
chimico

Dott. Salvatore Tripodi
Ordine Prov. dei Chimici e
Fisici Brescia
n. 267

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

(*) Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accredimento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accredimento.

(*) Il campionamento non eseguito da personale tecnico INDAM non è oggetto di accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Indam Laboratori S.r.l.
(Groupe Carso) - Società unipersonale

Pagina 1 di 1
Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 € i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364












Geom. Aldo Astolfi

Il mappale 238, cabina elettrica, è divisa in due unità immobiliari, più nello specifico i subalterni 1 e 2. Il subalterno 1 è graffato al mappale 146 sub 1, mentre il subalterno 2 è un'unità immobiliare a se stante ed intestata alla LG. 68/2023 con destinazione d'uso cabina elettrica. In sostanza tutta la cabina elettrica ha la medesima intestazione ma parte è da ritenersi esclusa pertinenza del 146 sub 1. La cabina elettrica in corrispondenza dell'angolo nord est ha una piccola porzione di area che è esterna alla recinzione e pur essendo di proprietà è inclusa nei parcheggi ad uso pubblico prospicienti la cabina.

ESTRATTO P.G.T.



Estratto P.G.T. Azzonamento Nord-Capoluogo-Padernello-Motella-Farfengo e legenda a seguire

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:		PdR - NTA
	Zona A - Nuclei di antica formazione  NORME SPECIFICHE (Art. 23, punto 2 N.T.A. PdR)	Art. 23-24 - ALL I
	Zona B1 - Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione	Art. 25-25.1
	Zona B2 - Quartieri residenziali sviluppati per addizione	Art. 25-25.2
	Zona B3 - Residenziale rada in lotti di grandi dimensioni	Art. 25-25.3
	Zona C1 - Residenziale di espansione di iniziativa privata attuata o in corso di attuazione	Art. 26-26.1
	Zona C2 - Residenziale di espansione di iniziativa pubblica attuata o in corso di attuazione - peep	Art. 26-26.2
	Zona D1 - Zona produttiva consolidata	Art. 27-27.1
	Zona D2 - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica in fase di attuazione	Art. 27-27.2

Esse si suddividono in zona “D1” –Zona produttiva consolidata, e zona “D2” –Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica (PIP ex lege 865/71 e s.m.i.) con comparti anche in fase di attuazione.

ART. 27.01 –ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA “D1”

1. Definizione

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti esistenti rivolti alla produzione dei beni e

dei servizi, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato. **2.**

Destinazioni d'uso Zona D1

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio all'attività svolta, per titolare e/o custode, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva o di servizio, nel rispetto del limite del 20% della Slp realizzabile sul lotto e con un massimo due unità per ogni attività, con Slp complessiva di m² 300,00**. La Slp con destinazione residenziale non potrà essere comunque superiore, complessivamente, al 50% della Slp destinata all'attività;
- attrezzature sportive all'aperto;
- attrezzature per la salute, con l'esclusione di palestre private in ambienti chiusi;
- servizi pubblici, con l'esclusione di parcheggi e verde attrezzato.

Sono comunque escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia tramite scarichi liquidi e/o gassosi, sia tramite l'emissione di rumori molesti.

Tutti gli insediamenti produttivi o di servizio devono dotarsi di idonei impianti atti a garantire l'innocuità delle emissioni di liquidi, gas e rumori, quale condizione preliminare e propedeutica all'ottenimento del titolo abilitativo ad eseguire qualsiasi intervento di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e/o di nuova costruzione.

3. Standard urbanistici Zona D1

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;

- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento Zona D1

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 "Ambito di applicazione e modalità di attuazione" delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona D1

Indice			Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Ampliamento "una tantum" dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
u.m.	tipo	valore		
m ² /m ²	Utilizzazione fondiaria	1,00	SI	+ 10%
m ² /m ²	Rapporto di copertura	0,60	SI	+ 10%
% Sf	Rapporto di permeabilità	15	---	---

Altezza Art. 5.00, punto 8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti altezza Art.8.00
10,00 m	SI	----	----

6. Distanza dai confini

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, = 5,00 m	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 5,00 m

7. Distanza dagli edifici

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari H/2, mai < 10,00	Secondo norme del P.A.	Pari H/2, = 10,00 m

8. Distanza dalle strade

Zona D1

Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968	Secondo norme del P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

Per le distanze dai confini e le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato, rispettivamente, ai punti 16 e 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico –edilizi" delle presenti norme, comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro e di prevenzione degli incendi.

9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, interni al lotto di pertinenza, dovrà essere garantita nella misura

minima del 10% della superficie del lotto per la destinazione produttiva; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di parcheggio indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività.

11. Altre norme

a) Le acque meteoriche di prima pioggia, defluenti dalla copertura e dalle aree pavimentate, dovranno essere separate, ai sensi dell'art. 20 della LR 62/85 e Delib. del C.R. n. IV/1946 in data 21/03/1990;

b) Sono sempre consentiti gli interventi di adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti e prescrizioni di enti o uffici pubblici, anche se comportanti parziali ampliamenti degli edifici esistenti;

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

d) E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà, da collocare nel verde pertinenziale stabilito nel 10% della superficie del lotto, per le destinazioni produttive; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di verde
pagina37

indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività;

e) Allo scopo di contenere le emissioni di ossido di azoto è vietata sul territorio comunale l'installazione di nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria);

f) Ai sensi dell'art. 2.7.3 del Regolamento di Igiene è vietato l'ampliamento di attività produttive collocate all'interno del perimetro dei centri edificati, come delimitati ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71, che eseguono cicli di lavorazione inseriti nella prima classe delle industrie insalubri di cui al DM 05/09/1994.

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

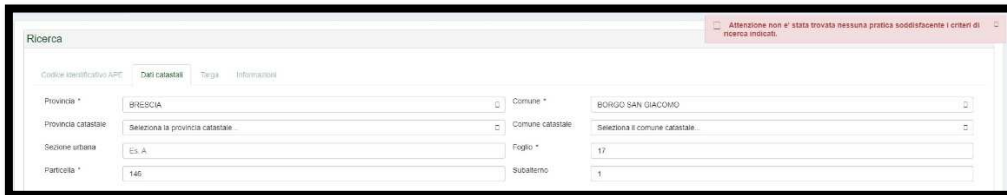
L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia 54 del 10/05/1982 prot. 1375;
- Concessione Edilizia 82 del 20/09/1985 prot. 1686; portico carico e scarico e tettoia
- Permesso di Agibilità n. 1375/54 del 10/06/1985;

- Concessione Edilizia n. 1770-1 r.g. 29/1995 prot. 1770 del 19/10/1995 (riferita all'ampliamento, ma autorizzativa per la cabina elettrica)

2.6 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca effettuata sul catasto energetico di Regione Lombardia l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.



Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APT		Dati catastali		Terza		Informazioni	
Provincia *	BRESCIA	Comune *	BORGIO SAN GIACOMO				
Provincia catastale	Seleziona la provincia catastale...	Comune catastale	Seleziona il comune catastale...				
Sezione urbana	Es. A	Foglio *	17				
Particella *	146	Subalterno	1				

2.7 La provenienza

Atto di compravendita del 22.12.1981 nr. 8397 Repertorio Notaio Mario Brunelli di Brescia, trascritto, a Brescia in data 21.01.1982 ai n.ri 1722/1228.

N.B. Si precisa che la durata della suddetta concessione è stata fissata in anni 99 a partire dalla data dell'8.01.1982, rinnovabili.

Urbanistica: Non presente in quanto trattasi di acquisto di area.

2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Detti beni risultano gravati da:

- Servitù nn. 2585/1903 del 27.01.1993 (scrittura privata autenticata del 30.12.1992 n. 7815 dal Notaio Roberto Santaripa di Orzinuovi);

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

-costituzione di servitù di elettrodotto, industriale e di passaggio;

-grava limitatamente in capo alla cabina elettrica identificata con il mappale 238/2.

- Ipoteca giudiziale nn. 42012/8058 del 12.09.2022 (decreto ingiuntivo del 2.08.2022 n. 358 Repertorio Tribunale di Brescia sez. Lavoro e Previdenza);

a favore: [REDACTED] domiciliata c/o [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

Geom. Aldo Astolfi

[REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale nn. 42013/8059 del 12.09.2022 (decreto ingiuntivo del 28.07.2022 n. 4262 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] domiciliata c/o [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale nn. 1946/314 del 19.01.2023 (decreto ingiuntivo del 14.01.2023 n. 141 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

Il nominativo in esame risulta anche repertoriato come [REDACTED] con codice fiscale n. [REDACTED] T, le cui formalità sono comprese nell'elenco suddetto.

2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato

Le misure per la determinazione della consistenza del capannone sono state desunte dalle tavole progettuali dei permessi edilizi recuperati con la richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Borgo San Giacomo. L'indagine di mercato effettuata ha confermato valori oscillanti tra i 240,00 €/mq e i 556,00 €/mq (immobiliare.it, trovitcase.it, trovacasa.it), la forbice abbastanza ampia trova comunque riscontro, come valore medio, a quanto esposto dal borsino immobiliare, che riassume la statistica dei prezzi degli immobili attualmente in vendita divisa per tipologia, con valori tra i 288,00 €/mq e i 560,00 €/mq. Si riportano anche i valori esposti dall'OMI per il primo semestre del 2023 che indicativamente, per capannoni tipici ed industriali riportano valori unitari minimi dai 395,00 €/mq ai massimi di 630,00 €/mq. I valori sopra esposti moltiplicati per le superfici calcolate daranno il valore totale dell'immobile, in piena proprietà. Al valore calcolato andrà poi scontato il valore che andrà corrisposto al Comune di Borgo San Giacomo per l'acquisto della proprietà dell'area. Detto "diritto" veniva concesso alla De Bert di Bertolotti Pietro per la durata di 99 anni a partire dal 1982. Il diritto,





definito “rinnovabile” in atto di provenienza avrà scadenza nel 2081, con un residuo quindi di 58 anni.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA
 Comune: BORGO SAN GIACOMO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	395	485	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	630	L
Laboratori	NORMALE	500	660	L

Valori OMI

	Magazzini	Valore minimo Euro 288	Valore medio Euro 384	Valore massimo Euro 479
	Laboratori	Valore minimo Euro 331	Valore medio Euro 444	Valore massimo Euro 558
	Capannoni tipici	Valore minimo Euro 330	Valore medio Euro 419	Valore massimo Euro 508
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>				
	Capannoni produttivi	Valore minimo Euro 270	Valore medio Euro 340	Valore massimo Euro 409
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo</small>				

Valori Borsino Immobiliare

Geom. Aldo Astolfi



Per quanto detto lo scrivente ai fini della prima valutazione del valore della piena proprietà dell'immobile ritiene opportuno attestarsi al valore unitario di €/mq 400,00, valore medio tra quelli sopra citati. Si riassumono in tabella le superfici ed i relativi valori:

UNITA' IMMOBILIARE	DEST USO	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mappale 146 sub 1 graffato al 238 sub1 e mappale 238 sub 2	capannone ed uff	Terra	1.159,63	1,00	1159,63	400,00	463.852,00
	portico ingr	Terra	20,98	0,35	7,343	400,00	2.937,20
	portico	Terra	71,45	0,35	25,01	400,00	10.004,00
	cabina elettrica	Terra	27,85	0,20	5,57	400,00	2.228,00
	area esterna (strada)	Terra	27,85	0,10	2,785	400,00	1.114,00
	area esterna (est)	Terra	524,83	0,10	52,483	400,00	20.993,20
	area esterna (sud)	Terra	212,75	0,10	21,275	400,00	8.510,00
TOTALE							509.638,40

Lo scrivente in fase di accesso agli atti ha poi discusso la quantificazione del diritto di superficie con l'ufficio tecnico del Comune di Borgo San Giacomo che visionate le pratiche delle proprietà limitrofe all'oggetto della presente ha dato un valore indicativo per la cessione del diritto in €/mq 7,00. Si sconta anche la spesa di smaltimento eternit e rifacimento del manto di copertura. Viene applicato anche uno sconto relativo ad eventuali vizi occulti in ragione del 5%, ovvero difetti dell'immobile che lo rendono inadatto all'uso a cui è destinato o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, anomalie comunque non evidenti o non facilmente riconoscibili al momento del sopralluogo di accertamento effettuato dallo scrivente, ma che potrebbero manifestarsi successivamente. Si precisa la percentuale dei "vizi occulti" è a compensazione, anche, per eventuale mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerato, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo esposto in perizia per allineamento dell'immobile alla normativa vigente, vista anche la vetustà di impianti e le certificazioni degli stessi alla data di costruzione, vista anche l'impossibilità dello scrivente di verificare se sono o meno state effettuate modifiche successive.

Valore smaltimento e rifacimento = (1.200mq x 60,00€/mq) + 5.000,00€ = **72.000,00€**

Valore Diritto di Superficie = Superficie Fondiaria mapp. 146 e 238 x €/mq 7,00

Valore Diritto di Superficie = (3.468mq + 32 mq) x €/mq 7,00 = **24.500,00 mq**

Valore Immobile in capo alla L.G. DE BERT s.r.l. = V immobile – V dir di superficie

Valore Immobile = 509.638,40 € - 24.500,00 € - 72.000,00 € = 413.138,40 €

Detrazione per vizi occulti = 5% del valore dell'immobile= 20.656,92 €

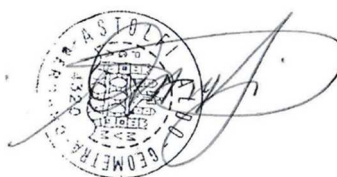
Valore immobile = 413.138,40 € - 20.656,92 € = 392.481,48 €

3. GENERALITA' E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 27/03/2024

Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Demi".

